

旧所沢浄化センター跡地利用計画
募集要項

平成 26 年 1 月
所沢市

お問い合わせ

住 所 埼玉県所沢市並木 1 - 1 - 1 所沢市役所
募集担当 産業経済部 産業振興課 産業支援グループ
電話番号 04-2998-9157 F A X 04-2998-9162
E-mail sangyo@city.tokorozawa.saitama.jp

目 次

募集要項

1．事業の趣旨	1
2．事業プロポーザルの概要	2
3．応募者の資格	9
4．応募の手順等	12
5．応募図書	16
6．事業実施に際しての重要説明事項	21
6 - (3)．建設指針	26
7．応募図書の審査	29

別添

別添 1 基本協定書（案）	32
別添 2 仮契約書（案）	34
別添 3 土地等譲受人の地位承継申請書及び地位承継承諾書	39
別添 4 様式集一覧	41
別添 5 共同企業連合体協定書（見本）	72
別途資料 残存物件図面・調書等資料	公開図書資料参照

1. 事業の趣旨

(1) 本事業の趣旨

旧所沢浄化センター(下水処理場)の跡地の利用に関し、所沢市の総合計画に掲げる重要課題「所沢ブランドの創造と地域経済の活性化」に資するため、準工業地域という用途地域の特性を活かして、産業系を中心とした土地利用を図る者へ売却します。

売却先を選定するにあたり、産業振興への貢献度に加え、雇用の創出、特例子会社の設置などの障害者雇用の推進、建設施設の環境配慮等、また、地元企業の活用、周辺住環境への配慮など地域への貢献度の高い土地利用計画を募集します。

募集する土地利用計画は、当該土地を単体若しくは複数の事業者が共同で一体的に開発する計画とし、産業機能を有する施設等を整備・運営することとします。

なお、事業者の選考に当たっては、本要項に定める事業提案書作成についての注意事項及び建設指針等の趣旨を踏まえ、企画提案する事業と同種の業務における十分な実績を有する者から参加希望表明書及び応募図書(応募申込書、資力信用・事業実績等の応募者の資格審査書類、事業提案書、土地等買受希望価格書)を受け付け、本市の事業者選定委員会での総合的な評価を行い、最も優れた事業提案者を土地等の売却先事業者(優先交渉権者)として決定します。

(2) 事業予定地の状況

本事業の予定地である旧所沢浄化センター跡地は、JR武蔵野線「東所沢駅」より徒歩約10分の位置にあり、周辺は土地区画整理されています。東所沢公園や住宅地に囲まれた画地で、東所沢小学校、安松中学校や店舗、病院、保育所も近くにあり、通勤や通学、日常の買い物などの生活利便に恵まれた環境にあります。

なお、敷地西側に隣接して稼働中の所沢市衛生センター(し尿処理施設)があり、パキキュム車が東川沿いを通行して搬入しています。

現況は、旧所沢浄化センターの建築物、下水処理施設一式が全て残置されています。

(3) 売買条件と事業の内容

当該用地は、残存する下水処理施設、建築物等の撤去、処理費用及び撤去後の造成費用(整地、敷地境界擁壁築造等の隣接公共用地<所沢市衛生センター>との取り合い整備、敷地外の外接道路の拡幅及び東川への処理水の排出吐口及び流入下水制水扉が設置されている流入ゲートの閉塞・撤去等の措置、また、隣接する所沢市衛生センター内に越境する既存施設の撤去を含む)として見込まれる価格を予め反映させた価格により現状有姿で引き渡します。

従って、譲受人となる事業者は、自ら建設リサイクル法に基づく県への届出等、法令に基づく措置を講じた後、産業廃棄物の排出事業者となり、自らの費用と責任でこれら施設を完全に撤去、排出処理した後、敷地の造成及び産業施設等を建設し土地利用を図っていただきます。

なお、撤去が不完全で残存物がある場合等で不適切な施工による障害、損害が発生した場合は、状況に応じて損害賠償請求を行います。また、残存施設の撤去や施工方法が著しく不完全なため等で、本市や地域に甚大な障害や損害が発生した場合には契約を解除し、これに伴う違約金を請求します。ゆえに、施工及び品質管理には十分に留意して実施してください。

2. 事業プロポーザルの概要

(1) 事業プロポーザルの名称

旧所沢浄化センター跡地利用計画（以下「本計画」という。）という。

(2) 事業プロポーザルの内容

本計画の実施要項（以下「本要項」という。）に定める事業趣旨、開発計画の条件及び事業実施に際しての重要説明事項、建設指針等を踏まえ、下記の土地及び残存する旧所沢浄化センターの建築物、下水処理施設一式を取得し、自ら残存施設の撤去、処理を実施し、あわせて付帯工事を施工した上で、敷地の造成を行い、提案する土地利用計画に基づいた施設等を整備、運営、販売（住宅が含まれる場合）する企画力、技術力及び経営力を有する事業者を募集します。

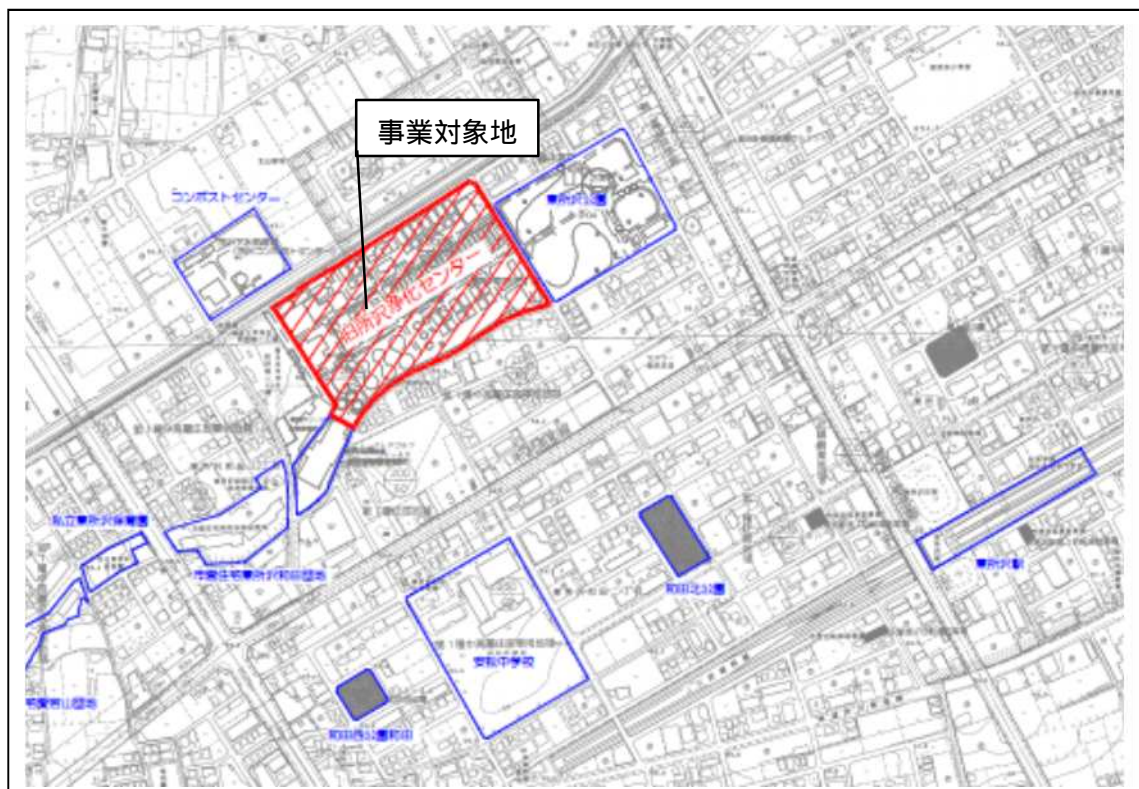
(3) 事業対象地の概要

土地の用途、所在地、面積

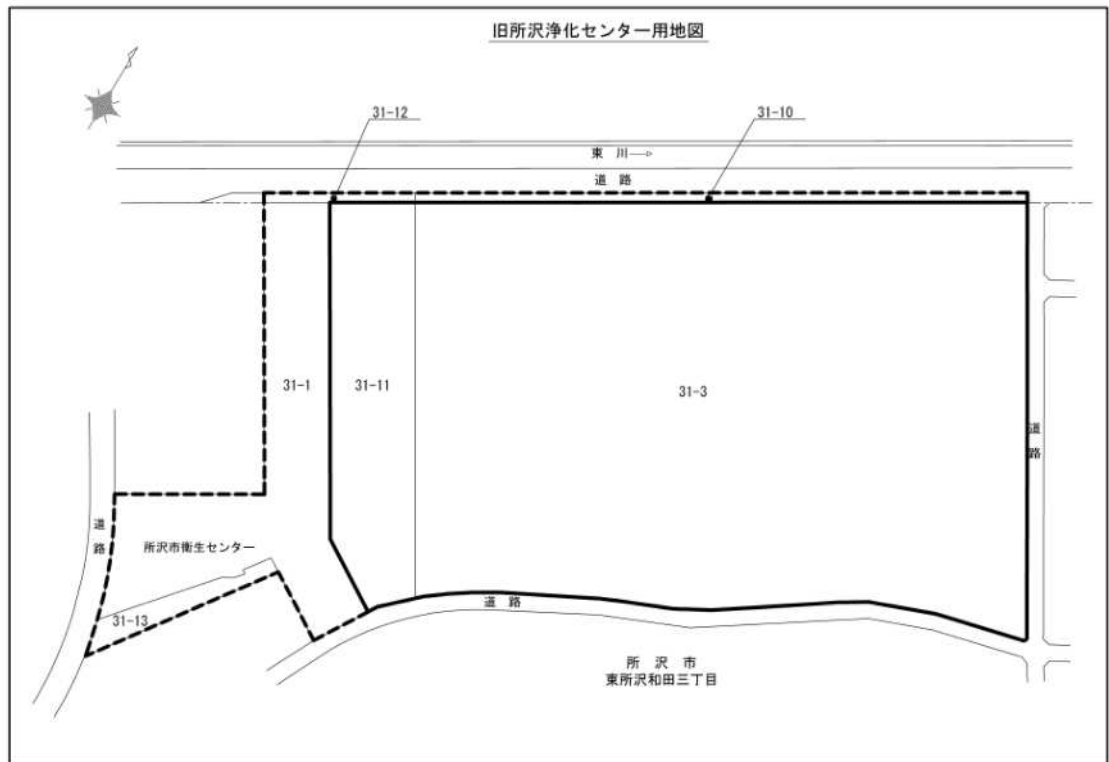
用途	売却物件及び所在地	面積 (m ²)
敷地の1/2以上を産業用地とする	埼玉県所沢市東所沢和田3丁目31番地の3及び11の土地及び残存する旧所沢浄化センターの建築物、下水処理施設一式	売却対象地 37,382.42
付帯工事に係る範囲 (所沢市衛生センターの敷地の一部及び道路拡幅用地)	埼玉県所沢市東所沢和田3丁目31番地の1の一部(施設の除却等)及び10、12の全部(道路拡幅・河川放流孔撤去、流入ゲート閉塞等)	付帯工事関連地積 約6,760.1 の一部

事業対象地の位置図(旧所沢浄化センター跡地・工事区域)

所沢市都市計画図より作成



旧所沢浄化センター用地図



用途地域等

用途地域	建ぺい率 / 容積率	その他
準工業地域	60% / 200%	建築物の高さ制限(25m) 所沢市街づくり条例第52条関係

用途地域図

所沢市都市計画図より作成



主な計画条件

イ 売却対象地、隣接する道路拡幅用地および所沢市衛生センター（し尿処理施設）の敷地にある既存施設の除却ならびにその後の必要な整備を土地利用事業者において行ってください。（除却および整備にかかる費用は売買価格に反映されています。）

ロ 土地利用 1計画は対象地全体で作成することとします。

ハ 利用敷地面積の過半を産業用地 2としてください。

ニ 周辺環境と調和した計画としてください。

ホ その他所沢市街づくり条例、都市計画法等の法令を遵守した計画としてください。

1 建築用途に係る条件

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条に定める風俗営業の用に供する施設（キャバレー、ぱちんこ屋、性風俗店等）集会場・葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設、卸売業・小売業・飲食サービス業・生活関連サービス業の店舗の設置は認めません。

2 産業用地の定義

統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する日本標準産業分類に定める分類のうち、次に掲げる業種の用に供するために設置する工場、事務所、研究所、その他これらに類するもの及びこれらに付属した建築物の設置に利用する用地とします。

製造業 大分類Eに分類されている事業

情報通信業 大分類Gに分類されている事業

自然科学研究所 小分類711に分類されている事業

なお、物流施設（倉庫業の倉庫を含む）の単独での設置、利用は認めません。

へ 売却価格 本市が提示した価格以上の額とします。

売却先の選定

跡地利用計画の内容（全体土地利用計画、雇用の創出、特例子会社の設置などの障害者の雇用の推進、「マチごとエコタウン所沢構想 1」への貢献度、地元企業の活用、周辺住環境への配慮、地域への貢献度）などの企画提案内容と資力信用及び土地等買受希望価格を総合的に評価します。

また、売却先に選定された産業立地事業者は、「所沢市企業立地支援条例 2」による助成優遇措置が受けられる場合があります。詳しくは、募集担当課にご相談ください。

1 現在策定中です。なお、平成25年12月2日から市のホームページ等でパブリックコメントを実施しており、そこに構想(案)の趣旨が公開されているので、それをご参照ください。

2 詳しくは、市のホームページ等をご参照ください。

公開図書

計画策定にあたり、以下の図書を公開します。

公開を希望するときは、本要項の別添「様式1 - 図書公開請求書」の募集担当課への提出が必要です。

なお、公開した図書は当該計画の検討、策定以外には使用しないでください。

既に公開中の基礎データ（CD貸与可）

- ・ 所沢浄化センター用地図（pdf及びCADデータ）
- ・ 用地図・地積測量図（pdfデータ）
- ・ 現況図面1式[位置図、現況測量図、現況横断面図、旧浄化センター施設平面図]（pdf及びCADデータ）

公開する施設除却に関するデータ（CD貸与可）

旧所沢浄化センター跡地利用計画 公募用資料（pdfデータ）

- ・ 概要書
 - ・ A地区撤去数量計算書（旧浄化センター施設 1）
（有害物質調査を含む）
 - ・ B地区設計図（西側構内道路 2）
（B地区数量計算書を含む）
 - ・ C地区設計図（河川脇道路 3）
（C地区数量計算書を含む）
 - ・ D地区設計図（河川放流部 4）
（D地区数量計算書及び仮土留工設計計算書を含む）
 - ・ 工事費金抜設計書（既存施設撤去工事及び造成工事並びに付帯工事）
- 閲覧により公開するもの（コピー可）
- ・ 土壤汚染状況調査結果報告書（平成25年8月）
 - ・ 計量証明書（污泥焼却炉内焼却灰のダイオキシン類）

- 1 隣接所沢市衛生センターの敷地内における関連施設の撤去及び施設除却後の場内土量バランスを想定した造成工事等とします。
- 2 付帯工事となる、隣接する所沢市衛生センター内の道路築造工事とします。
- 3 付帯工事となる、河川脇道路の拡幅工事とします。
- 4 付帯工事となる、下水道の東川への排出吐口及び流入ゲート制水扉に対する閉塞・撤去等に係る工事とします。

残存する建築物等

- イ 事業対象地は旧所沢浄化センター跡地及び隣接する道路拡幅用地及び所沢市衛生センター用地の一部で、すべての撤去が必要な建築物、設備等が残置されています。
- ロ 残存物件の内容は、「公開図書」残存物件図面・調書等資料を参照してください。
- ハ 残存建築物に使用されている建築資材及び配電設備や機械設備の一部、また、污泥焼却施設については、その撤去に際し法令を遵守した手続及び施工を義務付けられる物があります。内容の詳細については「公開図書」に示すとおりです。また、市の調査結果は、本要項6.の事業実施に際しての重要説明事項及び公開図書のA地区有害物質調査報告書に示すとおりです。全て事業者の負担と責任により撤去、搬出処理してください。

土壤汚染について

- イ 本件土地は、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には指定されていません。
- ロ 本件土地は、土壤汚染状況調査を実施しておりますが、土壤ガス調査及び溶出試験等の表層土壌調査のいずれも土壤指定基準に適合しています。
- ハ 上記の調査結果については、「公開図書」により閲覧できます。

(4) 最低売却価格

最低売却価格は 1,600,000,000 円です。

最低売却価格は、焼却炉施設等の特定建築設備の撤去計画作成のための事前調査費用、全ての既存施設の撤去・処理費及び、撤去後の最小限度の造成費、隣地境擁壁の築造費、外接道路の拡幅費用(築造費)、東川に設置されている処理水の排出吐口及び流入下水制水扉が設置されている流入ゲートに対する閉塞・撤去費用等の付帯工事費等をそれぞれ積算した額を予め反映させています。

土地等買受希望価格書に記入する価格は、最低売却価格以上とします。

(5) 土地等の譲受事業者の選定方法

「プロポーザル方式」により、下記の選定委員会で応募者の事業提案を審査し、最も優れた提案を選定します。

審査内容は、応募者の資力信用、同種の事業実績、事業提案内容及び土地等買受希望価格を本要項の審査基準に基づき総合的に評価し、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者(土地等の売却事業者)として選定します。また、次に優れていた者を次点者として決定します。審査結果は各々に文書により通知します。

以上の審査は、別途本市が設置する「旧所沢浄化センター跡地利用事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)」において厳正に実施します。

なお、審査結果は市ホームページ等で公表しますが、審査内容、審査経過は非公開とします。

また、審査結果に対する問い合わせ及び異議には、一切応じられませんので、あらかじめ御了承ください。

(6) 基本協定書

優先交渉権者は、決定後速やかに本市と別添1.旧所沢浄化センター跡地利用に関する基本協定書(以下「基本協定書」という。)を締結していただきます。

契約保証金の支払

基本協定書第2条第2項の規定に基づき、土地買受希望価格の10パーセントに相当する額を契約保証金として本市が発行する納入通知書により本市が指定する期日までに納入してください。

事前の現地調査等の準備行為の実施

基本協定書第2条第3項の規定に基づき、法令により撤去計画の届出が義務付けられている焼却炉施設等の建築設備の撤去計画作成のための事前調査等の準備行為を、本要項6.の事業実施に際しての重要説明事項や公開図書を確認の上、優先交渉権者の負担により行い、結果を報告、協議していただきます。

なお、本市は基本協定書締結日以降の現場立ち入りを許可します。

(7) 契約の締結

売買代金の確定

基本協定書第2条第4項の規定に基づき、優先交渉権者の上記事前調査結果による甲乙協議において、焼却炉施設等の建築設備及び下水道施設の撤去計画が、当初の本市の想定と著しく異なる規模・費用(撤去の質・量、処理を必要とする物質の環境基準濃度等)であると認められるときは、甲乙双方の積算額をつき合せ、その差額となる見積もり額を査定し土地等買受希望価格を増・減額し売買代金の額を確定することとします。

仮契約書の締結

基本協定書第2条第5項の規定に基づき、確定した売買代金の額を以って市議会への契約議案提出のため、別添2.土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する仮契約書(案)(以下「仮契約書」という。)を締結していただきます。なお、仮契約書は土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する契約書(以下「本契約書」という。)と同等の内容に、議会で否決された場合の停止条件が付されたもので、議会での可決と同時に本契約書としての効力を発するものです。

よって、あらためて本契約書を締結する必要はありません。

ただし、優先交渉権者が地位承継予定者であるSPCの場合の仮契約書の締結においては、本市自らが受益権者となる信託受益権譲渡契約は致しません。

なお、本市が指定する日に仮契約書を締結されない場合は、優先交渉権者は契約の相手方としての一切の権利を放棄したものとします。

SPC：売買土地等を取得し開発型証券化を目的とする特別目的会社(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号))

売買代金(残金)の支払

仮契約書を締結した契約者は、(7)-で確定した売買代金のうち、前記(6)-の契約保証金を除いた分(以下「残金」という。)を、本市が発行する納入通知書により本市が指定する期日までに納入してください。

支払期日に残金の納付が遅れた場合は遅延損害金を契約者に請求します。また、残金の納付がされなかった場合は、契約の解除を行い、違約金を契約者に請求します。売買条件は本募集要項等のとおりです。

(8)スケジュール(案)

募集及び選定スケジュールは、以下を予定しています。

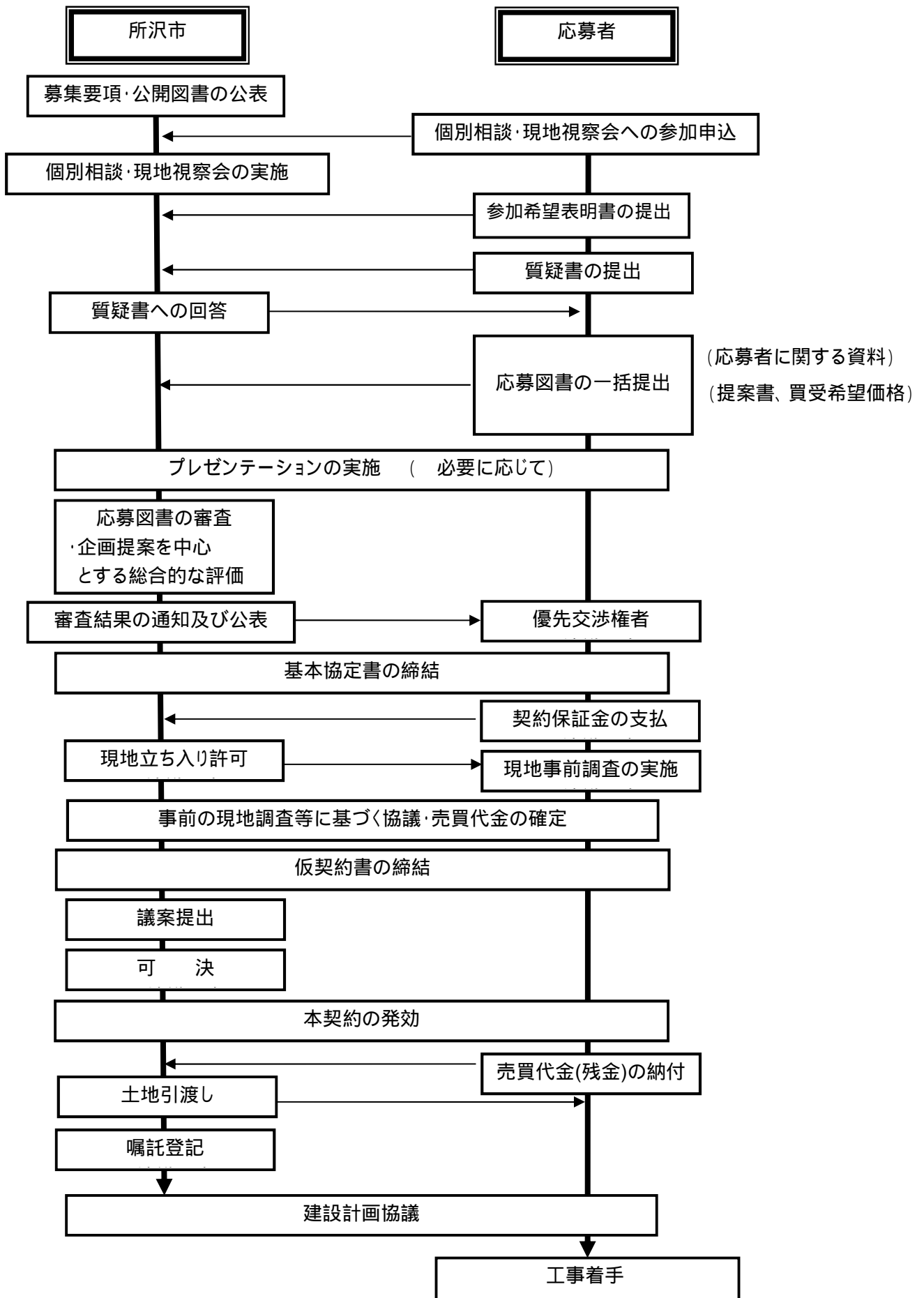
内 容	時 期(予定を含む)
募集要項の公表	平成26年1月20日(月)～平成26年3月31日(月)迄
個別相談・現地視察会の受付及び実施	平成26年1月20日～平成26年2月21日(金)迄
質疑書の受付	〃 1月20日～ 〃 1月31日(金)迄
質疑への回答	平成26年2月21日(金)(予定)
参加希望表明書の受付	〃 1月20日～ 〃 2月21日(金)迄
応募図書の提出(一括)	平成26年1月20日～平成26年3月31日(月)迄
¹ プレゼンテーションの実施	平成26年5月上旬(予定)
審査結果の通知及び公表	〃 5月中旬(予定)
基本協定書の締結	〃 5月下旬(予定)
契約保証金の支払	〃 5月下旬(予定)
事前の現地調査等に基づく甲乙協議	調査後適宜実施
仮契約書の締結	優先交渉権者と調整のうえ実施
議案の可決	9月議会(予定)
² 議決後に本契約に移行・売買代金(残金)納付(所有権移転登記)	契約者と調整のうえ実施(10月中を予定)
³ 売買物件の引渡し	契約者と調整のうえ実施
建設計画協議	契約者と調整のうえ実施

1 プレゼンテーションは必要に応じて実施します。また、必ずしも応募された全者に参加を求めるものではありません。

2 売買代金の全額納付確認後に本件土地等の所有権の移転登記を行います。

3 売買物件は現状有姿にて引き渡します。

【主な事業の流れ】



3. 応募者の資格

応募者の資格は、次に掲げる(1)から(7)までとします。なお、複数の法人によって構成される共同企業連合体(以下「JV」という。)で申し込む場合は、全ての構成員が(2)から(4)までの資格を満たしていることとし、一部に住宅事業が含まれる場合は、住宅事業者のみ(5)の資格を併せて満たしていることとします。

(1) 次の から までのいずれかに該当する者であること(ただし、信託受益権での譲渡は、又は に該当するものに限りません。)

単体の個人(を除きます。)

単体の法人(及び を除きます。)またはJV

JVによる応募の場合、構成員の中から代表者を定め、代表者が応募手続きを行うものとします。また、参加事業者間で「共同企業連合体に関する協定」を締結し、当該協定書の原本1通を「応募図書」に添付のうえ、本市に提出してください。

1つの法人が重複して応募することはできません。

JVでの土地の取得方法は共有のみとします。(共有後に、応募したグループの構成員の間で敷地を分筆したい場合は、予め本市と協議し、別途、覚書を締結してください。)

売買土地等を取得し開発型証券化を目的とする特別目的会社(以下「SPC」という。)

なお、SPCには資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。以下「SPC法」という。)第2条第1項第1号に規定する特定資産として本件土地を取得する特定目的会社(TMK)を含むものとします。(以下、関連用語の定義もこれに準じます。)

又は で落札後、SPCへ落札者の地位を移転する予定の者(以下「地位承継予定者」という。)で、次の条件を満たす者。

イ 申込時に落札者の地位をSPCに承継することを明らかにすること。

ロ 以下の(a)又は(b)のいずれかの条件を満たすこと。

(a) SPCへの出資者となること。

(b) SPCが資産の管理及び処分に係る業務の信託又は委託(以下「資産管理処分等業務」という。)をする際の業務の受託者又はその予定者(以下「受託者等」という。)となること。

なお、又は ロ(a)に該当する者は、併せて受託者等が以下の(2)、(3)及び(4)までの条件を満たすことを要します。

(2) 次の条件を満たす者であること。

売買物件の引き渡しの日から5年以内に本要項に定めた「建設指針等」及び各種関係法令等に適合して、施設を建設し、それが完了した後、継続して営業、販売(住宅事業が含まれる場合)することができる者であること。

に規定する建築物等の建設に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者であること。

施設の建設、経営に係る事業計画が、「事業プロポーザルの概要・事業実施に際しての重要説明事項、建設指針」に適合した内容になっていること。

施設の建設、経営に係る資金計画が適切であること。

売買代金を支払う能力がある者であること。

応募者もしくはSPC自らが本件土地を取得し、活用すること。

イ 応募者もしくはSPC自らが本件土地の所有者となり、施設等を建設及び運営並びに販売(住宅事業が含まれる場合)を行うこと。

ロ 原則として住宅を居住者に分譲すること(住宅事業が含まれる場合)以外に本件土地の所有権を第三者に移転しないこと。

八 本プロポーザルで提案した事業目的及び用途以外の利用を行わないこと。(目的外の用途に使用される場合は、契約解除の対象となります。なお、目的外用途に使用されることを未然に防止するため、事業者は事業の実施に際して、本市との開発手続の協議に先立ち、本プロポーザルで提案された内容と相違ないことを本市が確認し、計画を承諾するための、建設計画の協議を行っていただきます。)

(3) その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること。

法人が応募する場合は、会社更生法(平成14年法律第154号) 破産法(平成16年法律第75号) 若しくは民事再生法(平成11年法律第225号)の適用を受けていない者又は会社法(平成17年法律第86号)により特別清算を行っていない者であること。

ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、入札参加資格を認める場合がありますので、事前にご相談ください。

個人が応募する場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。

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号及び所沢市暴力団排除条例(平成24年条例第32号)第2条第1号及び第2号(暴力団、暴力団員等)に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)及びそれらの者と関係を有する者でないこと。

なお、それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。

イ 本件土地を、反社会的勢力の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者。

ロ 次のいずれかに該当する者。

(a) 法人の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)

が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者。

(b) 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反社会的勢力を利用するなどしている者。

(c) 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者。

(d) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者。

(e) 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者。

ハ 上記イ又はロに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者。

のほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、譲受人として所沢市が適当でないと認める者でないこと。

仮契約書の締結に際し、所沢市が犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号)に準じて行う本人確認に依ることができること。

本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

(4) 申込受付期間の最終日から起算して2年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。

所沢市との契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。

所沢市が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。

所沢市と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者。

所沢市の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者。

所沢市との契約において正当な理由なく契約を履行しなかった者。

国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者。

から までに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者。

(5) 住宅事業者(住宅建設及び宅地開発事業者)に関する資格要件(住宅事業が含まれる場合)

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いること。ただし、事業提案内容の集合住宅等の設計ができること。

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、建築一式工事につき特定建設業又は一般建設業の許可を受けていること。

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条に規定する免許を有していること。

過去3年間(平成22年度~24年度)に1開発において、事業提案内容の開発戸数の2分の1以上の住宅の供給実績があること。なお、共同応募で開発戸数を分担して建設する場合は、住宅を建設する構成員の各々が事業提案全体の開発戸数の2分の1以上、若しくは、担当する開発戸数以上の住宅の供給実績があること。

宅地開発に関する資格要件

イ 建設業法第3条第1項の規定に基づく、土木一式工事につき特定建設業又は一般建設業の許可を受けていること。

ロ 過去10年間(平成15年度~24年度)に実施した、売却対象地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の事業実績があること。(なお、共同応募で開発戸数を分担して建設する場合は、住宅を建設する構成員の各々が同様に提出してください。また、宅地開発とは、道路・緑地等の基盤整備、宅地造成などを含む事業をいいます。)

(6) その他

応募資格要件を確認するに当たっての基準日は事業提案書等の提出締切日とします。

事業提案書等提出日から優先交渉権者の決定までの期間に、資格要件を欠くこととなった場合、又は構成員の制限に抵触した場合は失格とします。ただし、代表企業を除く構成員が上記の事由に該当した場合で、かつ本市が認めた場合に限り当該構成員の変更を認める場合があります。

(7) 本事業の継続について

優先交渉権者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合には、審査で次点であった者が次の優先交渉権者となります。また、契約締結後に本事業を継続できなくなった場合は、下記の 又は の条件を満たす事業継承者を確保できることとします。

単独の場合、建設及び施設経営等を引き継ぐことができる他の事業者を確保できること。

グループの場合、構成員相互間で連帯責任を負うこと。また、グループの中で建設及び施設経営を引き継ぐことができる事業者がいない場合には、他の事業者を確保できること。

(8) 失格について

以下の要件に該当する応募者は失格とします。

提出書類に虚偽及び不備があった場合。

応募者が資格要件を満たしていない場合、または、選定委員会の審査で応募者の資力、信用に問題があると認められたとき、或いは事業提案が本要項の要求基準に反するか条件を満たしていないとき。

審査に関する不正な行為が認められた場合。

応募者が個別に、本事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を持った場合。

その他、本事業の遂行にふさわしくないと所沢市が認めた場合。

4 . 応募の手順等

(1) 募集要項等の公表・配布

配布期間：平成 2 6 年 1 月 2 0 日 (月) から同年 3 月 3 1 日 (月) までの土曜日、日曜日及び祝日を除く午前 9 時から午後 4 時 3 0 分まで

配布場所：埼玉県所沢市 産業経済部 産業振興課 産業支援グループ

(住所 埼玉県所沢市並木 1 - 1 - 1 西武新宿線「航空公園」駅から徒歩 5 分)

付属資料：付属資料として事業対象地の除却対象物件調書、現況平面図等の資料を公開しますので「様式 1 - 函書公開請求書」を提出してください。

本要項は本市ホームページにも掲載しています。なお付属資料は窓口での配布のみとします。

本要項に関する質疑回答の内容及びその他の修正等は、本要項の追加・訂正として取扱い、重要事項についてのみホームページにおいて公表いたします。詳細は「(5) 質疑への回答」をご参照ください。

本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しないでください。

(2) 個別相談会の実施

開催日時・場所：連絡調整の上、通知します

個別相談会への参加希望者は、「様式 1 - 個別相談会・現地視察会参加申込書」に所要の事項を記入し、F A X 若しくは電子メール (添付ファイル) で平成 2 6 年 2 月 2 1 日 (金) 午後 4 時 3 0 分までに所沢市産業経済部 産業振興課 産業支援グループ (以下「受付窓口」という。) に送付するかまたは電話で予約してください。

受付窓口の電話番号は、本要項表紙を参照してください。

相談会へは可能な限りご参加をお願いします。

(3) 現地視察会の実施

開催日時：連絡調整の上、通知します

集合場所：旧所沢浄化センター跡地 (旧正門前)

現地視察会への参加希望者は、「様式 1 - 個別相談会・現地視察会参加申込書」に必要事項を記入し、F A X 若しくは電子メール (添付ファイル) で平成 2 6 年 2 月 2 1 日 (金) 午後 4 時 3 0 分までに、受付窓口に送付するかまたは電話で予約してください。

現地視察会への参加は、本プロポーザル参加の必要条件ではありませんが、可能な限りご参加をお願いします。

(4) 参加希望表明書・質疑書の受付

参加希望表明書 受付期間:平成26年1月20日(月)午前9時から同年2月21日(金)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く午後4時30分までに必着とします。

質 疑 書 受付期間:平成26年1月20日(月)午前9時から同年1月31日(金)午後4時30分まで

本プロポーザルへの参加希望者は、「様式1 - 参加希望表明書」に必要事項を記入し、受付窓口を持参または郵送してください。

共同応募の場合は、本件土地を所有する予定の構成員の中から代表法人を定め、その法人から申し込んでください。本市からの連絡等は代表法人のみに行います。

参加希望表明書の提出は応募のための要件となります。ただし、提出した者に応募を義務付けるものではありませんが、提出のない者からの質疑には回答しません。

なお、参加希望表明書を提出した事業者名等は公表しません。

また、後日、参加を取り止める場合は、「様式1 - プロポ - ザル参加辞退届」を提出してください。

本プロポーザルに関する質疑は、「様式1 - 質疑書」に必要な事項を記入して電子メールにて受付窓口へ送信してください。

1件の質疑に対して1枚の質疑書を使用してください。

(5) 質疑への回答

回答予定:平成26年2月21日(金)に取りまとめて回答する予定です。

すべての参加希望表明書提出者に、すべての質疑に対する回答書を電子メールで送付するとともに、公募条件に係る重要事項のみ本市ホームページに掲載します。ただし、質疑の回答に当たっては、質疑書提出者の名称は記載しません。

質疑回答の内容およびその他の修正等は、本要項の追加・訂正として取り扱います。

事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては回答しません。

(6) 応募図書(応募者に関する資料)の提出

応募図書は、下記の応募図書1及び2を一括で提出してください。

提出期間:平成26年1月20日(月)から同年3月31日(月)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後4時30分まで

提出先:受付窓口を持参してください。

持参により提出してください。郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けません。

提出期間最終日の午後4時30分までに必着とします。

提出する書類の内容は、本要項16ページ「応募図書1」、及び18ページ「応募図書2」を参照してください。

構成員調書提出以降に構成員を変更する場合は、その変更内容を速やかに提出してください。この場合、代表者は、変更理由、構成員の役割・分担等を記した書面を併せて提出してください。

事業提案書の履行は契約の内容の一部となります。

(7) プレゼンテーション

応募者からの提出書類に関して必要に応じて説明を求めること(以下「プレゼン」という。)を実施する予定です。

プレゼン実施に際しては、共同応募の場合は、各構成員の法人から1人以上出席してください。

プレゼンの実施は、平成26年5月上旬を予定しています。実施日時や実施方法は、「応募図書」の提出以降に通知します。なお、必ずしも全ての応募者をプレゼンの対象とするものではありません。

(8) 優先交渉権者の決定

決定：平成26年5月中旬に決定し、通知する予定です。

本要項29ページ「7. 応募図書の審査」に基づき、提案された応募図書の内容を審査し、優先交渉権者及び次点者を選定します。提案内容が一定の水準に達していないと認められる場合は、該当者なしの場合もあります。

審査結果はすべての応募者に書面にて通知します。共同応募の場合は、代表者にのみ通知します。

審査結果の概要等については本市ホームページにて後日公表しますが、審査に対する質疑や異議には応じられません。

(9) 優先交渉権者との基本協定書の締結

優先交渉権者は、決定後速やかに本市と別添1.の「基本協定書」を締結していただきます。

契約保証金の支払

基本協定書第2条第2項の規定に基づき、土地買受希望価格の10パーセントに相当する額を契約保証金として本市が発行する納入通知書により本市が指定する期日までに納入してください。

事前の現地調査等の準備行為の実施

基本協定書第2条第3項の規定に基づき、法令により撤去計画の届出が義務付けられている焼却炉施設等の建築設備の撤去計画作成のための事前調査等の準備行為を、本要項6.の事業実施に際しての重要説明事項や公開図書を確認の上、優先交渉権者の負担により行い、結果を報告、協議していただきます。なお、本市は基本協定書締結日以降の現場立ち入りを許可します。

(10) 優先交渉権者との契約締結

売買代金の確定

基本協定書第2条第4項の規定に基づき、優先交渉権者の上記事前調査結果による甲乙協議において、焼却炉施設等の建築設備及び下水道施設の撤去計画が、当初の本市の想定と著しく異なる規模・費用（撤去の質・量、処理を必要とする物質の環境基準濃度等）であると認められるときは、甲乙双方の積算額をつき合せ、その差額費用の見積もり額を査定し、土地等買受希望価格を増・減額し売買代金の額を確定することとします。

仮契約書の締結

基本協定書第2条第5項の規定に基づき、確定した売買代金の額を以って、市議会への契約議案提出のため、別添2.の「仮契約書」を締結していただきます。なお、仮契約書は「本契約書」と同等の内容に、議会で否決された場合の停止条件が付されたもので、議会での可決と同時に本契約書としての効力を発するものです。

事業提案書は契約の内容の一部になります。

契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、優先交渉権者の負担とします。

本市と優先交渉権者が何らかの理由で、契約を締結できなくなった場合は、次点者を次の優先交渉権者とします。

(11) 売買代金の納付、所有権移転登記および引き渡し

売買代金（残金）の支払

契約者は、(10) - で確定した売買代金のうち、前記(9) - の契約保証金を除いた分（以下「残金」という。）を、本市が発行する納入通知書により本市が指定する期日までに納入してください。支払期日に残金の納付が遅れた場合は遅延損害金を契約者に請求します。また、残金の納付がされなかった場合は、契約の解除を行い、違約金を契約者に請求します。

残金が完納されたことを本市が確認した後、所有権移転登記を本市が行ないます。

本件土地及び残存する建築物並びに下水処理施設は、残金の納入により所有権が移転しますので、同時に、現状有姿のまま引き渡します。ただし、トランス及びコンデンサー類等の電気設備の内、あらかじめ本市が指定（公募用資料参照）したPCB残留物の処理が必要と判断される特定管理廃棄物に該当するものについては、所有権の移転は行わず、本市の所有廃棄物として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）等に従い本市の保管場所に移管します。なお、保管場所への運搬については別途協議とします。

なお、通常の産業廃棄物として処理可能なものは全て、所有権の移転後、土地利用事業者の経費負担による処理となります。

(12) その他

本事業に係る資料等の優先順位

イ 事業者は、本要項及び要項に関する質疑の回答、事業提案書及び基本協定書、契約書に基づき事業を実施します。

ロ 事業者は本要項の質疑に対する回答、事業提案書及び基本協定書、契約書の規定の間に矛盾又は齟齬がある場合は、基本協定書、契約書、本要項に関する質疑に対する回答、本要項、事業提案書の順にその適用及び解釈が優先されるものとします。

なお、事業提案書に本要項の内容を上回る記載がある場合、当該個所については事業提案書の記載が優先されるものとします。

事業提案書等の変更の禁止

応募者が提出した事業提案書等の内容の変更は、原則として認めません。

虚偽の記載をした場合

応募者が提出した事業提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とするともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。

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（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

5. 応募図書

応募図書は、所定の様式により作成し、必要部数をそろえてA4サイズのファイル又はファイルボックスに入れて提出してください。応募図書は、返却しません。

「応募図書1」

- (1) 応募申込書(様式2-) 正本1部、副本1部(副本はコピーで可)

複数の法人が共同で応募する場合は、構成員ごとに構成員調書(様式2-)を1部ずつ作成してください。

また、応募に際して参加事業者間で「共同企業連合体に関する協定」を締結し、協定書の原本1通を応募図書と一括して本市に提出してください。

- (2) 資格要件事前確認書(様式2-) 正本1部、副本1部(副本はコピーで可)

応募者が本事業を実施するための資格要件を備えているかを確認します。

- (3) 応募者に関する資料 正本1部、副本1部(副本はコピーで可)

共同応募の場合は、構成員のすべてについて次の資料を提出してください。

履歴事項全部証明書(当該法人の現状に合致したもの)

法人の定款

法人概要書

様式は自由です。企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等でも可とします。

事業実績に関する調書

今回提案する土地利用に類似する事業実績を中心に簡潔に整理してください。(様式2-)

イ 産業立地若しくは誘致等の事業実績

応募者の事業内容ごとに、過去10年間(平成15年度~24年度)に実施した、同種若しくは類似の事業実績で代表的なもの1つ以上の事業概要。

ロ 住宅供給実績

住宅事業が含まれる場合は、応募者の過去3年間(平成22年度~24年度)の1開発における、事業提案内容の開発戸数の2分の1以上の住宅の供給実績。

なお、共同応募で開発戸数を分担して建設する場合は、住宅を建設する構成員の各々が事業提案全体の開発戸数の2分の1以上、若しくは、担当する開発戸数以上の住宅の供給実績とします。

ハ 宅地開発に関する資格要件

住宅事業が含まれる場合は、応募者の過去10年間(平成15年度~24年度)に実施した、売却対象地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の事業実績。

なお、共同応募で開発戸数を分担して建設する場合は、住宅を建設する構成員の各々が同様に提出してください。(宅地開発とは、道路・緑地等の基盤整備、宅地造成などを含む事業を指します。)

過去4期分の計算書類(貸借対照表、損益計算書、付属明細表等)及び法人税申告書写し(税務署受付押印済み法人税別表一(一)及び別表四、別表五(一))

イ 有価証券報告書を作成している法人は、上記の計算書類に替えて、有価証券報告書を提出してください。

ロ 有価証券報告書を作成していない法人で、親会社、子会社、関連会社のある法人は、関係会社の状況が分かる説明書(様式自由)を提出してください。

納税証明関係

- イ 国税、都道府県税及び市町村税に関して滞納していない旨を記載した誓約書（様式 2 - ）及び本市内に支店または事務所等が存在する場合は、本市が納税状況（法人市民税、固定資産税及び都市計画税など）を調査することに同意する旨を記載した納税状況調査同意書（様式 2 - ）
- ロ 共同応募の場合は、全ての構成員が上記の誓約書及び同意書に捺印してください。
- ハ 国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書（その 1）（過去 2 期分）
- ニ 本店所在地の都道府県民税に係る納税証明書（過去 1 期分）
- ホ 本店所在地の市町村民税に係る納税証明書（過去 1 期分）

法人代表者（代表権のある支配人が法人の代表者として契約する場合には、その支配人のもの。以下同じ。）の印鑑証明（発行後 3 カ月以内）

委任状

法人の場合で代表権を有さない者や個人の場合で代理人が申込書を提出する場合には、委任状を提出させるものとします。

個人状況確認書類（個人が申し込む場合に限る。）

- イ 住民票
- ロ 所得を証明する書類
給与所得の場合は給与支払等証明書、源泉徴収票又は住民税決定証明書のいずれかを提出させるものとし、自営業の場合は所得を証明する納税証明書及び確定申告書の写しを提出させるものとします。
- ハ 直近期の納税証明書
所得税及び消費税について未納の税額がないことを証明させるものとします。

応募者が特定目的会社（以下 T M K という。）又は T M K への地位承継予定者である場合上記の（ 1 ）（ 2 ）及び（ 3 ） から までの書類に加えて、

- イ T M K に係る事業計画概要書
- ロ 事業及び資金調達（資産流動化計画に係る内容）全体の概要図

応募者が 以外の S P C 又は 以外の S P C への地位承継予定者の場合上記（ 1 ）（ 2 ）及び（ 3 ） から までの書類に加えて、

- イ T M K 以外の S P C に係る事業計画概要書
- ロ 事業及び資金調達全体の概要図

- 1 又は の者が優先交渉権者となった場合は、別途、別添 3 .（ 40 頁）の旧所沢浄化センター跡地利用に係る土地等譲受人の地位継承申請書を提出して本市の承諾を得るものとします。
- 2 応募図書の提出後、記載内容の取り消しや変更はできないものとします。
- 3 本市が応募図書を受領する場合は、必要書類の過不足を確認した上で受領するものとします。

「応募図書 2」

(4) 事業提案書 10部 [下記()書き注の遵守事項、留意事項は 26 頁の建設指針を参照してください。]

提案趣意書(様式 3 -)

プレゼン用の資料として、計画の全貌を最大 A3 横サイズ 3 枚以内に総括してください。

街区の全体計画について(対象地全体を一体として計画してください。)

図面等の縮尺等は任意としますが、サイズは最大 A3 横サイズとしてください。

図面以外は A4 サイズとしてください。

必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分かるようにできるだけわかりやすく表現してください。一般的な定義のない言葉の使用は避けてください。もし、使用する場合は言葉の定義を行ってください。

イ 街区のイメージパース

完成時の区域全体がイメージできるパースを 1 面以上作成してください。

ロ 法規制項目(様式 3 -)

用途地域適性、建設予定概要、建築物の高さ、区画規模、容積率・建ぺい率、壁面後退、施設等配置の考え方について、提案趣意書中に示してください。

ハ 用途・土地利用計画図(様式 3 -)

施設の事業用途・構成・土地利用ゾーニング(開発区域、敷地の形状、公共公益施設の位置、造成計画(擁壁等))を示してください。

ニ 駐車場計画(様式 3 -)

駐車場の交通動線、出入口の配置計画・安全対策、適正規模・台数、搬入出経路、交通量等について示してください。

ホ 建設計画及び外構計画(様式 3 -)

建築物の外観、建物及び建築外構の周辺調和、サイン・色彩計画、屋外照明計画、公園等及び緑化計画、雨水流出抑制計画、ユニバーサルデザインへの配慮等について示してください。また、所沢市「街づくり条例」を実現するための工夫として、全体の土地利用に関する工夫、公共施設の配置、道路の配置・動線に関する工夫なども示してください。

ヘ マチごとエコタウン所沢構想への貢献策(様式 3 -)

マチごとエコタウン所沢構想を実現するための全体の土地利用に関する工夫、道路の配置・動線に関する工夫、共用設備に関する工夫、街区、施設(住宅)等ぐるみで低炭素型街区を実現するための工夫等、資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みを記載してください。

また、その他の環境への配慮、美しい街並みを実現するための工夫など周辺住環境への配慮(街区・施設群・住宅等のデザインコード)等、マチごとエコタウン所沢構想への総合的な貢献策を示してください。

ト 計画の実行性・信頼度(様式 3 -)

計画の実効性、信頼度を具体的に示してください。なお、主な項目は、産業系の内容・資金力・資金計画・企業の健全性・開発実績・事業実施執行体制・スケジュール・撤去等工事費見積等とします。

チ 産業振興に関する貢献策(様式 3 -)

業種、売上高、従業員数、雇用計画、事業計画、設備投資額等について示してください。

- リ 障害者の雇用の推進への配慮。(様式3 -)
障害者雇用の計画について、特例子会社の設置、法定雇用率を超える計画または雇用外の提案(社会福祉法人との連携やNPO的貢献などの企業貢献)など、何らかの提案を示してください。
- ヌ 地元企業の参加・活用(様式3 -)
土地利用計画への地元企業の参加及び施設等建設、施設等管理運営上の地元企業の活用などへの配慮を示してください。
- ル 保育施設等の設置への配慮(様式3 -)
従業者を多く要する事業所等を計画する場合は、その従業者数に応じた乳幼児預かり施設(企業内保育所など)の設置に配慮してください。
- ロ その他の地域貢献策(様式3 -)
地域への開放性、地域コミュニティへの貢献、防災・防犯等安全安心への配慮、ノーマライゼーションの推進、建築・緑地協定(住宅が含まれる場合)等の提案など、特にアピールしたい事項を示してください。
- ワ 建設工事上の周辺環境等への配慮(様式3 -)
周辺環境等へ配慮した工事工程、工法等の計画を示してください。

建設・販売する住宅等について(住宅建設を含む場合)

- イ 住宅等の平面図及び立面図(様式自由)
- ロ 住宅等の基本仕様・性能及び建設・販売する住宅等において、環境性能以外で特にアピールできる先進性・先導性・普及性について記入してください。(様式3 -)

事業計画書

- イ 事業実施執行体制説明書(様式4 -)
単独応募の場合は、想定できる範囲内で委託先等を記載してください。共同応募の場合は、それぞれの構成員がどの業務を担当するかを記載してください。
- ロ 事業スケジュール(様式4 -)
本件土地引渡し以降の諸手続き、施工計画、営業手続、営業・販売計画、営業開始・入居時期等について記載してください。
- ハ 事業収支計画書(様式4 -)
概算事業費、資金調達(自己資金と借入金の割合)及び収支計画等を記載してください。
- ニ 工事費見積書(任意様式)
上記の概算事業費のうち、撤去工事費、造成工事費(付帯工事費を含む)に係る見積もり積算内訳書(根拠数量は本市の公開図書による)を提出してください。
- ホ 産業系の事業内容説明書(様式4 -)
産業系稼働予定施設の事業内容、操業時間、事業に使用する車両の大きさ・台数・通行量、環境関連規制(騒音、悪臭、振動、水質等)に係る計画値を記載してください。

委任状

法人の場合で代表権を有さない者や個人の場合で代理人が申込書を提出する場合には、委任状を提出してください。

応募図書等の注意事項

- 1 事業提案書は、契約内容の一部となります。
- 2 応募者が作成した事業提案書等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定される知的財産をいう。）に係る著作権は各応募者に帰属しますが、公表、その他本市が必要と認めるときは、協議のうえ、本市はこれを無償で使用することができるものとします。なお、当該文書の情報公開請求があった場合、情報公開条例上の非公開情報に該当しないと認められるときは、公開いたします。
- 3 応募に係る一切の費用については、すべて応募者の負担とします。
- 4 応募図書の提出後、記載内容の取り消しや変更はできないものとします。
- 5 本市が応募図書を受領する場合は、必要書類の過不足を確認した上で受領するものとします。

(5) 土地等買受希望価格書（様式5 - ）1部

土地等買受希望価格書は封筒に入れ、代表法人の代表者印にて裏面の貼り代3箇所を封印してください。封筒の表面には宛先：(所沢市長宛) 書類名：(旧所沢浄化センター跡地土地等買受希望価格書) (代表法人名) (代表法人の代表者名) を明記してください。

1の応募者につき1つの買受希望価格書の提出とします。

封筒表

所沢市長様
旧所沢浄化センター跡地 土地等買受希望価格書
(代表法人名) (代表法人の代表者名)

封筒裏

封印 (代表法人の代表者印)
封印
封印

6. 事業実施に際しての重要説明事項

計画の策定、事業の実施にあたっては、仮契約書に記載の土地等の売買条件とあわせ、以下の内容及び関係法令等を遵守してください。

以下の下線部は、特に建設指針の遵守事項にもなり、検討し事業計画へ反映しなければならない内容となります。検討、配慮がされていない場合は失格となる場合もありますのでご注意ください。

(1) 街づくり条例第 20 条の 3 に基づく「大規模土地取引行為に関する助言」(重要説明事項)

市民部 【交通安全課・コミュニティ推進課】

近隣住民の生活の支障となる、当該敷地の南側道路への交通量の増加が予想されるので、当該敷地の用途や想定される進入車両の種類や台数を勘案し、車両出入箇所の配置に配慮してください。

また、既存道路への出入口となる接道部分については、安全対策として道路反射鏡の設置等を行ってください。

こども未来部 【保育課】

従業者を多く要する事業所等を計画する場合は、その従業者数に応じた乳幼児預かり施設(企業内保育所など)の設置に配慮してください。

環境クリーン部

【環境総務課】

「マチごとエコタウン所沢構想(平成 26 年 3 月策定予定)」に基づき、その土地利用にあたっては、資源・エネルギーの有効活用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みを実施してください。

【みどり自然課】

開発事業を行うに際し、所沢市街づくり条例第 40 条に基づく「みどりの保全及び創出」を行うとともに、「公共施設緑化ガイドライン」を準用し質の高い緑化を図ってください。

【資源循環推進課】

イ 旧浄化センターの解体にあたり、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)に基づき設備に係る基礎も解体・除却してください。

ロ 敷地境界に係る施工については調整してください。(既存緑地の維持・擁壁の仕様等)

ハ 隣接地にし尿処理施設があります。また、バキューム車は東川沿いも通行します。

建設部

【建設総務課】

イ 土地取引に際し、当該地に接する道路については、道路境界確定図により現地を確認してください。

ロ 開発事業を行うに際し、所沢市街づくり条例等の手続きに基づき、承認要件を確認の上、事前協議を行ってください。

【公園課】

開発事業を行うに際し、所沢市街づくり条例第 39 条に基づく公園等の整備を行ってください。

【河川課】

建築行為を行うに際し、所沢市街づくり条例第 41 条に基づく雨水流出抑制を行ってください。

教育委員会 【学校教育課】

当該計画地は通学路には接していませんが、児童生徒の敷地内への立ち入り防止に協力してください。

街づくり計画部 【開発指導課】

イ 開発事業区域の面積が10,000平方メートル以上の開発事業、100戸以上の共同住宅又は延べ面積が10,000平方メートル以上の建築物の建築を行う場合は、所沢市街づくり条例の大規模開発事業となりますので、開発許可の申請日から起算して3月前までに同条例第24条に規定する事前相談を行ってください。

ロ 建築物の建築又は特定工作物の建設に供する目的で当該地の区画形質の変更を行う場合は、都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可が必要となりますので、ご相談ください。

(2) 全体計画に関する重要説明事項

事業計画等

土地利用事業者には、プロポーザル申込時に提出した事業提案書及び事業計画書に基づき、施設等の建設、営業、分譲等の事業を実施していただきます。

設計内容の確認

上記に基づき、契約書第10条の履行を確認するため、土地利用事業者は関係機関との開発事業の協議、建築確認申請等の法的手続き及び工事の着手に当たっては、事前に本市に対し「建設計画協議」を行い、設計内容等の説明をしていただきます。

施設等の建設期間

土地等の引渡しの日から5年以内に、上記記載の事業計画書に基づき、施設等を建設し、使用収益を開始していただきます。

関係機関との協議

イ 関係法令、条例等の適用については、土地利用事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守してください。なお、当該プロポーザル申込時の本市の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

ロ 開発指導課関連

(a) 本敷地内の開発計画については、敷地を分割して複数の事業者が個別に利用する場合においても、造成の一体性などの状況により一体開発として捉える場合があります。

(b) 道路、公園、緩衝帯の配置基準等については都市計画法第33条に適合させてください。

(c) 都市計画法第33条第1項第7号の地盤改良・擁壁等の設置などについては、安全上必要な措置を講じてください。

ハ 環境対策課関連

(a) 造成に伴う土砂の排出・土砂の堆積に係る届出等について

・500 m³以上の土砂の排出は県への届出が必要(10日前まで)です。

・3,000 m³以上の面積の土砂の堆積(建築物の床に係る部分を除く)は、県の許可が必要です。

・500 m³以上3,000 m³未満の面積の土砂の堆積は環境対策課の許可が必要です。

(b) 3,000 m³以上の土地の改変については法令に基づく届出等が必要です。環境対策課へは、土地の形質の変更に係る届出(工事着手30日前まで)、土地履歴調査にかかわる報告(特定有害物質の取り扱い状況)が必要です。

- (c) 敷地内に継続使用が可能な井戸 1 本が残置されています。継承又は廃止時には埼玉県（西部環境管理事務所）に揚水施設に係る届出等が必要となります。
- (d) 廃棄物焼却炉の解体作業に係る対策について
 - ・場内には、解体する汚泥焼却施設があります。解体にあたっては、公開図書の図面、調査結果、撤去数量根拠等の資料に基づき、事前調査及び届出、解体工事、事後調査及び報告等を行ってください。
 - ・労働安全衛生法第 88 条第 4 項に基づく労働基準監督署への届出〔（解体作業開始の 14 日前まで）労働基準監督署への事前相談が望ましい〕が必要です。
 - ・工事に係る労働者へのダイオキシン類の曝露防止、周辺への飛散防止、廃棄物の適切な処理を行ってください。
- (e) 解体作業に係る有害粉塵等の飛散防止対策について
 - ・建築物、機械設備、電設機器等の解体にあたっては、石綿を含有した建材等の特定部材に留意し、公開図書を確認の上、事前調査及び届出、解体工事、事後調査及び報告等を行ってください。
 - ・石綿障害予防規則第 3 条に基づく事前調査が必要となります。
 - ・飛散性石綿を含有する建築物の除去作業を行う場合、大気汚染防止法第 18 条の 15 に基づく本市への届出が必要（着手 14 日前まで）となります。
 - ・石綿除去工事については、労働安全衛生法第 88 条第 4 項に基づく労働基準監督署への届出（解体作業開始の 14 日前まで）が必要です。
 - ・県のガイドラインに準じた石綿飛散防止対策、適正な廃棄物処理を行ってください。
また、PCB、鉛、放射性物質等を含む廃棄物が生じた場合も適正に処理してください。
- (f) 指定するトランス、コンデンサー等の電気設備の処理について

本市は、公開図書の図面、有害物質調査報告に記載したトランス、コンデンサー等の一部電気設備について、その型式を製造メーカーに問い合わせた上で、製造時点での PCB の含有が疑われるものとそうでないものとを特定していますが、内溶液の抽出試験による実際の PCB 汚染の有無は確認していません。

よって、旧浄化センター稼働時に PCB が混入された溶液が補充された可能性もあることから、あらかじめ本市が指定（公募用資料参照）したトランス、コンデンサー等の全数について、事業者の責任と費用で内溶液の抽出試験を実施して PCB の含有を確認してください。分析結果により、汚染が確認されたものについては、所有権の移転は行わず、全て本市の所有廃棄物として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等に従い本市の保管場所に移管します。なお、保管場所への運搬については別途協議とします。

二 資源循環推進課関連

- (a) 売却にあたっての条件として、隣接する稼働中の衛生センター敷地内にまたがる残存施設の除却が含まれています。
詳細は、公開図書の撤去関係図面を参照してください。
なお、撤去する施設には、建屋や外構部分だけでなく、埋設されている下水管渠等が含まれていますので、位置、内容等を確認の上、衛生センターの稼働に配慮した撤去計画、工程計画を立て、資源循環推進課と施工調整を行ってください。
- (b) 工事にあたり、資源循環推進課と協議の上、従前従後の工作物調査を行い、影響がないことを確認してください。また、工事による影響が認められた場合には適正な対応を行ってください。

なお、施工の実施にあたっては資源循環推進課と協議してください。

ホ 道路建設課・道路維持課関連

(a) 売却にあたっての処分条件として、北側に隣接し主要な接続道路となる東川沿いの市道を本市の指定する工事仕様により、標準幅員 9 m の道路に拡幅する付帯工事が含まれています。付帯工事の詳細は、公開図書の付帯工事関係図面を参照してください。

(b) 施工にあたっては、道路建設課・道路維持課等と協議し、中間検査、完了検査、引継検査等を受けてください。

ヘ 下水道維持課関連

(a) 道路拡幅分に残ることとなる流入ゲート制水扉に対する措置が必要となります。付帯工事の詳細は、公開図書の付帯工事関係図面を参照してください。

なお、施工の実施にあたっては下水道維持課と協議してください。

(b) 処理水を東川に排出していた「吐口(1,500mm)」に対する措置が必要となります。

閉塞、除却等については東川の管理者である県と調整済みであり、一部、河川護岸の工事も必要となります。

付帯工事の詳細は、公開図書の付帯工事関係図面を参照してください。

但し、新設される事業施設の内容によっては、この閉塞を行わずに現状で再利用する場合があります。この場合は、本市の見込んだ撤去費用の精算を行います。

なお、施工の実施にあたっては下水道維持課ならびに関係部署と協議してください。

(c) 敷地内の消化槽は内部に水を張ってあるため、その処理が必要となります。

また、底部に排出処理が必要な、汚泥がある可能性があります。

ト 産業系施設等の本稼働時の事業系ゴミの処理については、本市の指導に従ってください。

チ 敷地内の消防水利(防火水槽等)については埼玉西部消防組合の指導に従ってください。

リ 景観計画について

「所沢市ひと・まち・みどりの景観計画」及び「所沢市ひと・まち・みどりの景観条例」に基づき建築物の色彩基準並びに配慮事項について十分配慮した計画としてください。詳細につきましては都市計画課に事前に相談してください。

又 当敷地には、周知の埋蔵文化財包蔵地は含まれておりません。従って、文化財保護法第 93 条に規定する届出は不要です。但し、土地利用事業者の実施する工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、本市の指導に従い、事業者自らの責任と負担において対応してください。

建設工事等

イ 敷地の地盤高を変更する場合には、関係機関と協議の上、土地利用事業者自らの責任と負担により施工してください。また、土地利用事業者の工事により発生する産業廃棄物、建設発生土(泥土含む)については、全て事業者自らの責任と負担において処理してください。

ロ 既存のごみ集積場、電柱、電柱支線、CATV 柱及び道路標識等の位置については、土地利用事業者が現地を十分に確認してください。

ハ 既設道路(歩道部含む)の改変を伴う場合及び既存道路構造物に影響を及ぼす場合は、本市との協議を行い、土地利用事業者自らの責任と負担において処理してください。

また、市道等の公共物を破損等した場合は、速やかに管理者への報告を行い、事業者自

らの責任と負担において補修、復旧、清掃等の工事を行ってください。

二 既存物の撤去について

既存施設の解体、撤去及び現況地盤の切り盛土、及び盛土搬入、残土場外搬出に際し、着工に先立ち、近隣住民等に十分説明を行ってください。また、各種関連法令を遵守し、施工計画等に従って施設の撤去工事及び、廃棄物、残土の適切な処分を実施してください。

特に、産業廃棄物の処分に関しては関係法令を遵守し、必ず県、本市の環境部局と事前協議の上、適切な指導を受け実施してください。

供給処理施設等

イ 当敷地の供給処理施設については、電力、電話、公共下水道 汚水・雨水 の取り出し、上水道及びガスの取り出しについて、本市及び各管理者等と事前に十分協議し、土地利用事業者自らの責任と負担にて施工してください。また、工事に関連する事項及び将来管理者への引継ぎについても、関係機関等と十分協議し、事業者自らの責任と負担において処理してください。

ロ 水道関係の開発負担金のうち、宅地負担金や給水申込納付金については、土地利用事業者又は最終譲受人の負担となります。詳細は関係機関にご確認ください。

ハ ゴミ集積場の設置については、本市の指導に従ってください。

土壌汚染等

イ 当敷地は土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)第 6 条に規定する要措置区域に指定されておられません。

ロ 土壌汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする場合は、市長に届け出なければなりません。(前項(2) - - 八参照)

ハ 土地利用事業者は、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。

二 八 の調査において法令による土壌汚染対策が必要となった場合は、事業者自らの責任と負担において適切に処置してください。

なお、土地利用事業者が実施する土壌汚染状況調査その他、任意に実施する調査に要する費用は、事業者自らの負担となります。

地中障害物の調査費等の負担

地中障害物の有無を確認するため土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する契約締結後に土地利用事業者が試掘調査等を実施する場合、その調査に要する費用は、すべて事業者に負担していただきます。

近隣住民等への対応

イ 開発事業を実施する上での近隣住民等への周知、説明対応等については、所沢市街づくり条例に基づき、土地利用事業者の責任において誠意をもって十分に行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応し解決してください。

ロ 土地利用事業者が行う建設工事等に伴う騒音、振動、悪臭、ほこり等の工事公害及び建設したことに起因する電波障害、風害等の環境問題が生じないように努めるとともに、周辺への影響が想定される場合については、十分な施工上の配慮や環境対策、また、工事損失補償対策を実施するなど事業者自らの責任と負担において対策を講じてください。

(3) 「旧所沢浄化センター跡地利用計画」建設指針

事業提案書の審査項目については、以下の建設指針等を遵守した計画となっているかを審査します。なお、遵守事項は提案の優劣を競う重要な項目となります。

特に、以下のうち遵守事項は絶対評価の対象となり、検討し事業計画へ反映しなければならない内容となります。検討、配慮がされていない場合は失格となる場合もありますのでご注意ください。なお、以下のうち(留意事項)は、加点の対象として評価します。

敷地概要及び法規制「遵守事項」

所在	埼玉県所沢市東所沢和田3丁目31の3及び11		
面積	面積 37,382.42 m ²		
用途地域	準工業地域	建ぺい率 60%	容積率 200%
その他	建築物の高さ制限(25m)		

建設条件「遵守事項」・「(留意事項)特記のみ」

イ 用途 土地利用	<p>(a) 土地利用計画は対象地全体を一体で作成することとします。</p> <p>(b) 利用面積の過半を産業用地としてください。</p> <p>(c) 周辺環境と調和した計画としてください。</p> <p>(d) その他都市計画法等の法令、所沢市街づくり条例を遵守した計画としてください。</p> <p>(e) 建築物の用途の制限に適合する施設で、募集業種に合う施設としてください。なお、産業用地とは、統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する日本標準産業分類に定める分類のうち、次に掲げる業種の用に供するために設置する工場、事務所、研究所、その他これらに類するもの及びこれらに付属した建築物の設置に利用する用地とします。</p> <p style="padding-left: 2em;">製造業 大分類Eに分類されている事業</p> <p style="padding-left: 2em;">情報通信業 大分類Gに分類されている事業</p> <p style="padding-left: 2em;">自然科学研究所 小分類711に分類されている事業</p> <p>(f) また、次の各号に該当する用途での建設・利用はできません。</p> <p style="padding-left: 2em;">風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に定める風俗営業の用に供する施設(キャバレー、ぱちんこ屋、性風俗店等)</p> <p style="padding-left: 2em;">集会場・葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園</p> <p style="padding-left: 2em;">卸売業・小売業・飲食サービス業・生活関連サービス業の店舗</p> <p style="padding-left: 2em;">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号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利用する事務所等反社会的行為の用に供する施設</p> <p style="padding-left: 2em;">宗教法人法(昭和26年法律第126号)第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設</p> <p style="padding-left: 2em;">上記記載の施設に附帯する施設等</p>
--------------	--

口駐車場計画	<p>周辺に与える交通量・交通動線を考慮し計画してください。</p> <p>将来にわたって周辺道路での滞留を生じないような出入口の配置計画・適正規模の駐車場（駐輪場を含む）を敷地内確保してください。また、既存道路への出入口となる接道部分については、安全対策として道路反射鏡の設置等を行ってください。また、搬入出経路・交通量等について計画してください。</p>
八建設計画及び外構計画	<p>(a) 産業系車両の進入については、北側の東川沿いを正面とする施設配置としてください。</p> <p>(b) 東所沢公園側及び東川沿いは、地区の顔に相応しい「外観」（ファサード）をつくるようにしてください。</p> <p>(c) 周辺地区のまちづくりを先導する施設・住宅等として、建物デザインや外構計画に配慮してください。</p> <p>(d) 施設の高さは、街区地区の建築物の高さの最高限度を遵守してください。</p> <p>(e) 施設の看板、サイン、色彩計画については、屋外広告物及びこれを掲出する物件及び色彩の制限を遵守してください。</p> <p>(f) 東所沢公園側及び東川沿いは、明るさを確保するため屋外照明等を設置してください。</p> <p>(g) 敷地外周の道路沿いは、出入口を除き、できるだけ緑化してください。</p> <p>(h) 所沢市街づくり条例第 39 条に基づく公園等の整備を行ってください。</p> <p>(i) 所沢市街づくり条例第 41 条に基づく雨水流出抑制を行ってください。</p> <p>(j) ユニバーサルデザインへの配慮が十分図られた施設整備としてください。</p> <p>(k) 「マチごとエコタウン所沢構想（平成 26 年 3 月策定予定）」に基づき、資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みを実施してください。</p>
二計画の実効性信頼度	<p>計画の実効性、信頼度を具体的に示してください。</p> <p>なお、主な評価項目は、産業系の事業内容・資金力・資金計画・企業の健全性・開発実績・事業実施執行体制・スケジュール・撤去等工事費見積等とします。</p>
ホ産業振興計画等	<p>本市の産業振興に資する計画としてください。</p> <p>当該施設等の事業計画及び設備投資計画並びに経営計画の概要、予定従業員数、雇用計画、入居計画を示してください。</p> <p>なお、主な評価項目は、計画の業種・売上高・従業員数・雇用計画等とします。</p>
ヘ障害者雇用の計画	<p>特例子会社の設置、法定雇用率を超える計画または雇用外の提案（社会福祉法人との連携や NPO 的貢献などの企業貢献）など、何らかの提案を示してください。</p>
ト地元企業の参加・活用	<p>土地利用計画への地元企業の参加及び施設等建設、施設等管理運営上の地元企業の活用などへの配慮を示してください。（留意事項）</p>
チ保育施設等の設置への配慮	<p>従業者を多く要する事業所等を計画する場合は、その従業者数に応じた乳幼児預かり施設（企業内保育所など）の設置に配慮してください。（留意事項）</p>
リその他、近隣地域へ配慮・貢献度等	<p>その他、地域への開放性、地域コミュニティへの貢献、建築・緑地協定（住宅が含まれる場合）等、近隣地域に配慮した提案があれば示してください。（留意事項）</p>
又建築工事上の周辺環境等への配慮	<p>周辺環境等へ配慮した工事工程、工法等の計画を示してください。（留意事項）</p>

法規制については、本市にて遵守の有無を評価します。不適合な項目があった場合は失格となりますので、提出書類等は十分注意してください。

遵守事項は法規制と同様に適合の有無について評価し、適合する内容について採点します。

なお、（留意事項）の特記の無い項目は全て遵守事項となります。無記入や不適合な項目があった場合は失格となりますので、提出書類等は十分注意して作成してください。

提出された計画、提案の内容は契約事項となります。後日の変更、取止めはできません。

(4) 計画全般について

提案される開発計画は、所沢街づくり条例(平成 16 年条例第 1 号)及びその関係規則をはじめ、下記の各種関係法令等を遵守し、計画立案を行ってください。

- ・ 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- ・ 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- ・ 景観法 (平成 16 年法律第 110 号)
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (平成 16 年法律第 104 号)
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年法律第 137 号)
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (平成 24 年法律第 27 号)
- ・ 統計法 (平成 19 年法律第 53 号)
- ・ 資産の流動化に関する法律 (平成 10 年法律第 105 号)
- ・ 会社更生法 (平成 14 年法律第 154 号)
- ・ 破産法 (平成 16 年法律第 75 号)
- ・ 民事再生法 (平成 11 年法律第 225 号)
- ・ 会社法 (平成 17 年法律第 86 号)
- ・ 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)
- ・ 所沢市暴力団排除条例 (平成 24 年条例第 32 号)
- ・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律 (平成 19 年法律第 22 号)
- ・ 計量法 (平成 4 年法律第 51 号)
- ・ 知的財産基本法 (平成 14 年法律第 122 号)
- ・ 労働安全衛生法 (平成 23 年法律第 74 号)
- ・ 石綿障害予防規則 (平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- ・ 大気汚染防止法 (昭和 43 年法律第 97 号)
- ・ 消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- ・ 電波法 (昭和 25 年法律第 131 号)
- ・ 電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)
- ・ ガス事業法 (昭和 29 年法律第 51 号)
- ・ 有線電気通信法 (昭和 28 年法律第 96 号)
- ・ 水道法 (昭和 32 年法律第 177 号)
- ・ 下水道法 (昭和 33 年法律第 79 号)
- ・ 工場立地法 (昭和 34 年法律第 24 号)
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (平成 18 年法律第 91 号)
- ・ 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)
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号)
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 (平成 19 年法律第 66 号)
- ・ 建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号)
- ・ 建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)
- ・ 宅地建物取引業法 (昭和 27 年法律第 176 号)
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年法律第 137 号)
- ・ 文化財保護法 (昭和 25 年法律第 214 号)
- ・ 土壌汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号)
- ・ マチごとエコタウン所沢構想 (平成 26 年)
- ・ その他、本事業に係る法令・条例等

7. 応募図書の審査

(1) 審査体制

本プロポーザルの審査は、本市の内部委員で構成する「旧所沢浄化センター跡地利用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において、応募図書（応募者に関する資料、事業提案書、土地等買受希望価格書）の内容について総合的な審査を行い、合議により優先交渉権者（土地利用事業予定者）及び次点者を選定します。

次点者は、優先交渉権者が契約を締結するまでの間、その地位を有効とし、優先交渉権者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合には、次点者が土地利用事業予定者となります。

選定委員会の選考内容は非公開としますが、審査結果の概要等については後日、本市ホームページで公表します。

(2) 応募図書の審査方法

応募図書の受付後、プレゼンを行う場合は、必要に応じて応募者へ個別に連絡します。

審査の結果、提案内容が一定の水準に達していないと認められる場合は、該当なしとする場合もあります。

(3) 審査項目

事業提案書等の審査項目は、(5)記載のとおりです。

審査項目の配点割合は、次のとおりとします。

イ 事業提案等（500点）：土地等買受希望価格（200点）
の合計評点 700点満点とします。

ロ 事業提案等の内容 : 500点

別表のとおり 500点満点で詳細評価

ハ 土地等買受希望価格 : 200点(最低売却価格以上を適格とします。)

a 最も高い土地買受希望価格を提示した者の点数を満点とします。

b それ以外の者については、提示された土地等買受希望価格を最も高い価格で除して得た結果を評点とします。

計算式：200点×（提示した希望価格÷最も高い者の希望価格）

（少数点以下切り捨て）

(4) 採点の方法

提案内容の審査は、審査項目ごとに選定委員会の各委員の採点の集計を行い、合議により優先交渉権者と次点者を決定し、審査結果と講評を市長に答申します。

(5) プロポーザル提案評価審査基準

評価区分	評価内容		配点	備考	
	大柱	小柱			
資格審査	資格要件確認書 応募者に関する資料	応募資格要件	適否	遵守事項	
		資金力、健全性（経営点数40点以上）	適否	〃	
法規制・絶対評価項目	用途地域等	準工業地域	適否	〃	
	建ぺい率/容積率	60% / 200%	適否	〃	
	その他の地域地区	建築物の高さ制限（25m）	適否	〃	
用途・土地利用	事業用途 土地利用	過半が産業用地	適否	〃	
		募集用途への適合性 土地利用の合理性・計画水準等	370	〃	
駐車場計画	駐車場計画	駐車場の交通動線 出入口の配置計画・安全対策 適正規模・台数・搬入経路・交通量等		〃	
建設計画及び外構計画	全体配置計画	全体配置計画		〃	
	建設計画 外構計画	外観 建物及び建築外構の周辺調和 サイン・色彩計画 屋外照明計画 提供公園等及び緑化計画による周辺環境への配慮 雨水流出抑制計画 ユニバーサルデザインへの配慮		〃	
	マチごとエコタウン所沢構想への配慮	再生可能エネルギー、未利用エネルギーの活用 エネルギーの高効率利用 スマートシティの構築 スマートオフィス・スマートハウス（エコ住宅） その他の資源・エネルギーの有効利用 公共空間におけるみどりの創出 風土を活かした植栽計画の策定 ごみ減量の推進 資源化の推進		〃	
計画の実効性・信頼度	産業系の事業内容 開発実績 スケジュール 資金計画等	産業系の事業内容、開発実績、事業実施執行体制、スケジュール、資金計画等、撤去等工事費見積額		〃	
産業振興	産業振興に関する貢献度	業種、売上高、従業員数、雇用計画、事業計画、設備投資額		〃	
障害者雇用	障害者雇用	特例子会社の設置、法定雇用率を超える計画または雇用外の提案（社会福祉法人との連携やNPO的貢献などの企業貢献）など		〃	
地元企業の参加・活用	地元企業の参加・活用	土地利用計画への地元企業の参加及び施設等建設、施設等管理運営上の地元企業の活用などへの配慮		130	留意事項
保育施設	保育施設等	保育施設等の設置への配慮 （自ら設置、他の事業所との連携等の保育支援など）			留意事項
その他地域貢献	その他の地域貢献	地域への開放性、地域連携、地域コミュニティへの貢献 建築・緑地協定（住宅が含まれる場合）等の提案等	留意事項		

工事上の 環境配慮等	工事上の環境配慮等	建設工事上の周辺環境等への配慮した工事工程、工法等 の計画		留意事項
事業提案等の評点		計	500	(500点満点)
土地等買受希望価格の評点		計	200	(200点満点)
評 点		合 計	700	(700点満点)

別添 1 .

旧所沢浄化センター跡地利用に関する基本協定書

所沢市（以下「甲」という。）と（優先交渉権者名を記載）（以下「乙」という。）とは、旧所沢浄化センター跡地利用計画（以下「本事業」という。）に関し、旧所沢浄化センター跡地利用計画募集要項（以下「募集要項」という）に基づき次のとおり基本協定（以下「本協定」という）を締結する。

（目的）

第 1 条 本協定は、乙が本事業の優先交渉権者として決定したことを確認するとともに、本事業に関する土地及び残存する旧所沢浄化センターの建築物並びに下水処理施設の「土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する仮契約書（別添(案)参照）」（以下「契約」という。）の締結に向けた甲及び乙双方の義務について必要な事項を定め、本事業が確実かつ円滑に実施されることを目的とする。

2 甲及び乙は、相互の果たす義務の遂行に最大限の努力を払うものとする。

（甲及び乙の義務）

第 2 条 甲及び乙は、契約の締結に向けて、本協定の定めに従い、それぞれ誠実に対応するものとする。

2 乙は、本協定締結後、契約保証金として、既に乙が甲に提出した土地等買受希望価格の 10 パーセントに相当する額（この額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、これを 1,000 円に切り上げた額）を甲が発行する納入通知書により甲が指定する期日までに納入する。なお、契約保証金には利息を付さない。

また、甲は乙が前条第 1 項の契約を締結したときに、この契約保証金を売買代金に充当する。

ただし、この契約保証金は、乙の責めに帰すべき事由により、前条第 1 項の契約が解除されたときは、甲はその返還義務を負わない。

3 乙は、法令による焼却炉施設等の特定建築設備等の撤去計画作成のための事前調査等の準備行為を乙の負担により、募集要項 6 . - (2) 全体計画に関する重要説明事項その他法令に基づき甲が指示する方法で行い、結果を報告、協議するものとする。

なお、この際、甲は本協定書締結日以降の現場立ち入りを許可する。

4 前項の事前調査結果による甲乙協議において、焼却炉施設等の建築設備及び下水道設備の撤去計画が、当初の甲の想定と著しく異なる規模・費用であると認められるときは、甲はその差額費用の見積もり額を査定し、乙の土地等買受希望価格から増・減額し売買代金の額を確定する。

5 甲及び乙は、前項の規定に基づき確定した売買代金の額を以って、所沢市議会への契約議案提出のため、停止条件付の契約を締結するものとする。

（準備行為）

第 3 条 甲及び乙は、契約の締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うものとする。

（契約不調の場合における処理）

第 4 条 事由の如何を問わず契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用はそれぞれの負担とし、互いに請求しない。

（募集要項等の遵守）

第 5 条 乙は、本事業の遂行にあたり、募集要項に記載された事項及び自ら行った事業提案の内容を契約の内容として遵守し、誠実に履行しなければならない。ただし、甲の承認を受けた場

合は、この限りでない。

(秘密の保持)

第6条 甲及び乙は、本事業に関し知り得た相手方の秘密を、事前に相手方の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、また、本協定及び本事業に関する契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合、乙が本事業に関する資金調達に必要として開示する場合及び法令及び条例上の要請により開示する場合は、この限りでない。

(本協定の変更)

第7条 本協定の規定は、甲及び乙の書面による合意によらなければ変更することができない。

(本協定の有効期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から本事業に関する第1条に規定する契約の締結日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、事由の如何を問わず、本事業に関する第1条に規定する契約の締結に至らなかった場合は、本協定は効力を失うものとする。

(管轄裁判所)

第9条 本協定に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第10条 本協定に関し疑義のある事項又は本協定に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1
所沢市長

藤本 正人

乙(所在地)

(名称)

(代表者名)

別添；土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する仮契約書(案)

別添 2 .

土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する仮契約書（案）

所沢市（以下「甲」という。）と<企業名 >（以下「乙」という。）とは、甲の旧所沢浄化センター跡地利用計画募集要項（以下「募集要項」という。）及び乙が甲に提出した事業提案書（以下「事業提案」という。）並びに、先に甲乙が締結した旧所沢浄化センター跡地利用に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）第 2 条第 5 項及び第 5 条の規定に基づき、土地等の売買及び旧所沢浄化センター跡地利用（以下「本事業」という。）に関する市有財産の有効活用を前提とする当該市有財産の売買及び当該活用について、次のとおり「土地等売買及び旧所沢浄化センター跡地利用に関する仮契約書」（以下「仮契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 以下の内容について、甲乙双方の確認、合意のもと、この仮契約を締結する。

2 所沢市議会において、この仮契約の内容に関する議案が可決されたときは、同時にこの仮契約は正規の契約（以下「本契約」という。）としての効力を発効するものとし、この仮契約は本契約と同等の内容とする。

ただし、所沢市議会において、この仮契約の内容に関する議案が否決されたときは、この仮契約は効力を失うものとする停止条件を付するものである。

3 本契約としての効力が発効する日は、この仮契約の内容に関する議案が可決された日とする。

4 頭書に表記した募集要項及び事業提案並びに基本協定は、それぞれ本契約と一体の内容として遵守するものとする。

（目 的）

第 2 条 甲は、甲が所有する次の市有財産（「旧所沢浄化センターの土地」及び「残存する建築物並びに下水処理施設」（以下「当該土地」及び「残存建築物等」という。））（また、この「当該土地」及び「残存建築物等」を総称し、以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙へ売り渡し、乙はこれを買受ける。

売買物件の所在地 : 埼玉県所沢市東所沢和田 3 丁目 3 1 番地の 3 及び 1 1		
売 買 物 件 の 種 類		
土 地		残存建築物等
地 目	面 積 (m ²)	残存建築物等の内容
宅 地	37,382.42	残存建築物一式
		下水処理施設一式 (甲が指定する PCB を含有する電気設備に該当するものを除く)

2 甲は、前項の売買物件を現状有姿のまま乙に引き渡し、乙は残存建築物等を解体、除却して、乙の事業提案を実行する。

ただし、甲が指定するトランス及びコンデンサー類等の電気設備の内、PCB 残留物の処理が必要と判断される特定管理廃棄物に該当するものについては売買物件とはせず、甲の所有廃棄物として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等に従い甲の保管場所に移管する。

なお、通常の産業廃棄物として処理可能なものはすべて、乙の責任と負担により処理する。

(売買代金)

第 3 条 売買物件の売買代金は、金 _____ 円とする。

2 乙は、基本協定書第 2 条第 4 項の規定に基づき確定した売買代金 金 _____ 円から、同基本協定書第 2 条第 2 項の規定に基づき、先に乙が甲に支払った契約保証金 金 _____ 円を除いた金 _____ 円を、甲の交付する納入通知書により、平成 26 年 _____ 月 _____ 日までに、その指定する場所において支払う。

(所有権移転時期)

第 4 条 売買物件の所有権移転時期は、乙が前条第 2 項に定める売買代金を納入したときとする。ただし、第 2 6 条第 1 項の規定により遅延損害金が付加された場合には、その遅延損害金も含め、売買代金の全額を納入したときとする。

(登記の囑託)

第 5 条 前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、甲は所有権移転の登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する登録免許税は、乙の負担とする。

(売買物件の引き渡し)

第 6 条 甲は、第 4 条の規定により所有権が移転したと同時に、売買物件を現状のまま乙に引渡すものとする。

(危険負担)

第 7 条 乙は、売買物件が、本契約としての効力が発効する日から引き渡しまでの間に、甲の責に帰することができない事由により、滅失または毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免、若しくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとする。

(公租公課の負担)

第 8 条 所有権移転後の公租公課は、乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第 9 条 乙は、本契約としての効力が発効する日以降、売買物件に面積の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(事業提案の履行)

第 1 0 条 乙は、本事業の遂行にあたり、募集要項に記載された事項及び自ら行った事業提案の内容を契約の内容として遵守し、誠実に履行しなければならない。ただし、甲の承認を受けた場合は、この限りでない。

(所有権の移転等の禁止)

第 1 1 条 乙は、第 2 条第 1 項に示す売買物件の所有権が甲から移転された日から 1 0 年間、甲の承認を得ないで、この売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(この所有権の移転には住宅の分譲を目的とする所有権の移転は含まれない。)をし、若しくはこの売買物件に地上権、質権、賃借権又は使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(この権利の設定には抵当権の設定は含まれない。)をしてはならない。

2 乙は、所沢市暴力団排除条例(平成 24 条例第 32 号)(以下「条例」という。)を遵守し、この仮契約の締結日以降、売買物件を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 7 7 号)第 2 条第 2 項に規定する暴力団の事務所その他これらに類するもののように供し、又はこれらのように供されることを知りながら、売買物件を第三者に譲渡し、若しくは売買物件について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

(法令等の遵守)

第12条 乙は、建築物の建築に当たっては、各種関係法令(埼玉県及び所沢市の条例等を含む。)を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第13条 乙は、建築物の建築に伴い生じる電波障害、騒音、風害、日照障害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第14条 乙は、上下水道、電気、ガス、電話等の供給を受けるときは、各々の供給者、管理者等と協議のうえ、自らの負担により行わなければならない。

(実地調査等)

第15条 乙は、当該土地に事業提案に基づく産業施設等を建設するにあたっては、あらかじめ甲が募集要項に定めたところにより、法定許認可申請手続きに先立ち、建設する施設の建設計画を甲に提出し、甲の承諾を受けるものとする。また、これを変更しようとするときも同様とする。

2 甲は、第10条、第11条、第12条及び第13条に定める乙の義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行い、又は乙から建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条第5項に基づく建築物に関する検査済証(以下「検査済証」という。)が交付されたこと等の必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。

3 乙は、正当な理由がなくて前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前各項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(建設義務等)

第16条 乙は、本契約としての効力が発効する日から5年以内に、当該土地に事業提案に基づく産業施設等を建設し、かつ、その建設を完了した後、この施設を継続して自ら営業し、または第三者に営業させるものとする。

2 乙は、当該土地を事業提案に基づく産業施設等(これに附属する建築物を含む。)以外の用途で利用しないものとする。

(第三者への義務の承継)

第17条 乙は、第11条第1項に定める甲の承認を得て、当該土地又は事業提案に基づく産業施設等の譲渡等を行う場合にあっては、乙の責任において、譲受者に対し第10条及び第11条に定める乙の義務を承継させるため、書面により承継させる措置をとらなければならない。

(甲の契約解除権等)

第18条 甲は、本契約としての効力が発効する日から5年6ヶ月の間(乙が第16条第1項の規定により事業提案に基づく産業施設等の建設を完了したときは、この期間を本契約としての効力が発効する日からその産業施設等の建設を完了するまでの間とする。)に、乙が次の各号に該当するときは、第25条第1項及び第2項に定める違約金を請求することができる。また、あわせて催告その他何らの手続きを用いずに、ただちに本契約を解除することができ、あわせて、当該土地を買い戻すことができる。

(1)資格を偽る等不正な行為により当該土地を買い受けたとき

(2)破産、民事再生、会社更生、又は会社整理の申立て、解散等があった場合で、これにより本契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

(3)第16条第1項に規定する期間内に事業提案に基づく産業施設等の建設を完了しないとき。

(4)当該土地を事業提案以外の目的、用途に使用したとき。

(5)残存建築物等の撤去や施工方法が著しく不完全なため等で甲及び地域に甚大な障害や損害が発生したとき。

(6)前号に掲げるもののほか、本契約に規定する義務を履行しないとき。

2 甲は、警察本部からの通知等に基づき、乙が、条例第2条第2号から第5号（以下「暴力団等」という。）に該当すること及び条例第23条に違反したこと並びに暴力団等と密接な関係を有することが判明したときは、本契約を解除しなければならない。

3 前各項の定めに基づき甲が本契約を解除したことにより、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

（乙の契約解除の禁止）

第19条 乙は、自己の都合により本契約を解除することができない。ただし、甲が止むを得ない事情があると認めた場合は、この限りでない。

2 前項ただし書に基づき本契約を解除したことにより、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

（暴力団等からの不当介入の排除）

第20条 乙は、本契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等をしなければならない。

（損害賠償）

第21条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払うものとする。

（返還金及び利息）

第22条 甲は、第18条第1項及び第2項又は第19条第1項ただし書の定めにより本契約が解除されたときは、乙が支払った売買代金を返還する際には利息は付さない。

2 甲は、本契約を解除した場合において、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、本契約を解除した場合において、乙が当該土地及び残存建築物等の除却等に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は負担しない。

（原状回復の義務）

第23条 乙は、第18条第1項及び第2項又は第19条第1項ただし書に定めにより本契約が解除されたときは、自己の負担において、当該土地を原状に回復し、十分な防災安全上の措置を講じたうえで、甲の検査を受けて、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならないものとする。

3 甲は、第1項の定めにより当該土地及び残存建築物等を返還する場合において、乙が原状に回復して返還しないときは、乙に変わって現状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

（契約解除等による土地使用料相当額の支払い義務）

第24条 乙は、第18条第1項または第2項の規定により甲が本契約を解除し、あわせて当該土地を買い戻したときは、第25条第1項の規定に基づき徴収する違約金のほか、本契約としての効力が発効する日の属する月から、同条第2項の規定により甲が乙から当該土地の返還を受けた日の属する月まで、または5年間のいずれか短い期間における土地使用料相当額を、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。

2 前項の土地使用料相当額の年額は、売買代金に5パーセントの割合を乗じて得た額とし、1年未満の端数があるときの1か月当りの使用料相当額は、当該年額に12分の1を乗じて得た額とする。

（契約違約金の支払い）

第25条 乙は、前条第1項の規定により、甲が売買代金の20パーセントに相当する額（この額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを1,000円に切り上げた額）を契約違約金として請求したときは、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。なお、契約違約金は、賠

償額の予定を意味しない。

2 乙は、前条第1項及び第2項の規定により甲が本契約を解除し、あわせて当該土地を買い戻した場合において、甲の受けた損害の額があるときは、甲の請求により、この損害に相当する額を甲に支払うものとする。

(遅延損害金)

第26条 乙は、甲に対する売買物件の代金の支払い、また土地使用料相当額、契約違約金が生じた場合の金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当り)14.56パーセントの割合により算定した額を遅延損害金として甲に支払うものとする。

(返還金の相殺)

第27条 第18条第1項及び第2項の規定により甲が本契約を解除し、あわせて当該土地を買い戻したときは、甲は、本契約に基づき乙が甲に支払うべき土地使用料相当額、契約違約金その他の金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺する。

(契約の費用)

第28条 本契約に必要な印紙税等の一切の費用は、乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第29条 乙は、当該土地の引渡し後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

(信義誠実の義務)

第30条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行するものとする。

(疑義等の決定)

第31条 本契約に定めのない事項及び本契約に疑義が生じたときは、甲乙協議の上別に定めるものとする。

(管轄裁判所)

第32条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とするさいたま地方裁判所を第一審の裁判所とする。

本契約の締結を証するため、契約書を2通作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成26年 月 日

甲 埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1
所沢市長

藤本 正人

乙

別添 3 .

平成 年 月 日

所沢市長 宛

(地位の譲渡人)

甲 所在地

氏名

(地位の譲受人たるSPC等)

乙 所在地

氏名

旧所沢浄化センター跡地利用に係る土地等譲受人の地位承継申請書

標記につき、平成 年 月 日付けで甲 は譲受予定者として所沢市に選考
されましたが、当初の公募申込み時の地位承継予定に係る申し出どおり、乙にその譲受人たる地
位を承継することとしたいので、理由等を付記し、必要な書類を添付の上、申請します。

なお、甲から乙への地位の承継割合は100分の とします。

申請理由

誓約事項 甲は公募申込み時の建設計画に沿った事業を乙に着実に履行させ、乙はこれに従う
ことを誓約します。

甲は乙に地位承継を行った後も、所沢市に対して乙とともに引き続きプロジェクト
全体の窓口としての遂行責任を負うことを誓約します。

甲は乙とともに所沢市及び関係機関等との必要な協議、調整を行うことを誓約しま
す。

(その他必要な事項を記載)

以 上

添付書類

- 1 印鑑証明書及び資格証明書
- 2 会社定款又は寄付行為
- 3 ローン契約書・匿名組合出資契約書(案)
- 4 プロジェクト・マネジメント契約書(案)
- 5 プロジェクト・マネジャーの施設建設の実績に関する資料
- 6 SPCに係る事業計画概要書(スキーム・全体の事業の流れ等)
- 7 資金調達スケジュール表(建物建設期間中の資金調達スケジュール)
- 8 予想キャッシュフロー表(建物完成後の予想キャッシュフロー)

(土地等譲受人の地位承継承諾書)

平成 年 月 日

(地位の譲渡人)

甲 様

(地位の譲受人たるSPC等)

乙 様

所沢市長

藤本 正人

旧所沢浄化センター跡地利用に係る土地等譲受人の地位承継承諾書

標記につき、平成 年 月 日付けで申請のあった件については下記の条件を付して申請のとおりに承諾します。

記

1 承諾条件

甲は応募申込み時の建設計画に沿った事業を乙に着実に履行させ、乙はこれに従うこと。

甲は乙に地位承継を行った後も、本市に対して乙とともに引き続きプロジェクト全体の窓口としての遂行責任を負うこと。

甲は乙とともに本市及び関係機関等との必要な協議、調整を行うこと。

(その他必要な事項を記載)

2 甲から乙への地位の承継割合は100分の とする。

以上

様式集一覧

- 様式 1 - 個別説明会・現地視察会への参加申込書
- 様式 1 - 図書公開請求書
- 様式 1 - 質 疑 書
- 様式 1 - 参加希望表明書
- 様式 1 - プロポーザル参加辞退届
- 様式 2 - 応募申込書
- 様式 2 - 構成員調書
- 様式 2 - 資格要件事前確認書
- 様式 2 - 事業実績に関する調書
- 様式 2 - 事業実績に関する調書（住宅を含む場合）
- 様式 2 - 誓 約 書
- 様式 2 - 納税状況調査同意書
- 様式 3 - 提案趣意書
- 様式 3 - 用途・土地利用計画図
- 様式 3 - 駐車場計画
- 様式 3 - 建設計画及び外構計画
- 様式 3 - マチごとエコタウン所沢構想への貢献策
- 様式 3 - 計画の実行性・信頼度
- 様式 3 - 産業振興に関する貢献策
- 様式 3 - 障害者雇用の推進策
- 様式 3 - 地元企業の参加・活用策
- 様式 3 - 保育施設の設置等への配慮
- 様式 3 - その他の地域貢献策
- 様式 3 - 建設工事上の周辺環境等への配慮
- 様式 3 - 標準的な住宅等の基本仕様・性能及び住宅等の先進性・先導性・普及性
- 様式 4 - 事業実施執行体制説明書
- 様式 4 - 事業スケジュール
- 様式 4 - 事業収支計画書
- 様式 4 - 産業系の事業内容説明書
- 様式 5 - 土地買受希望価格書

(様式 1 -)

平成 26年 月 日

個別相談会・現地視察会参加申込書

(宛先) 所沢市長

「旧所沢浄化センター跡地利用計画」に係る募集要項等に関する個別説明会・現地視察会への参加を申し込みます。

【申込区分】 (参加希望項目に をつけてください。)

個別相談会		現地視察会	
参加希望者名 (法 人 名)			
所 在 地			
担当者氏名			
担当者の所属・役職			
電 話 番 号			
F A X 番 号			
電子メールアドレス			
参 加 人 数			

平成26年2月21日(金) 午後4時30分までに受付窓口まで送付してください。

各法人等单位で提出すること。なお、担当者氏名等は、代表となる1名のみを記入すること。

本様式については、FAXまたはメールにて提出すること(本ファイルを利用すること)。

提出先(担当) 所沢市産業経済部産業振興課産業支援グループ e-mail: sangyo@city.tokorozawa.saitama.jp

Tel:04-2998-9157 FAX:04-2998-9162

図書公開請求書

(宛先) 所沢市長

所在地
(申請者) 事業者名
代表者名

所 属
(提出者) 氏 名
電話番号

「旧所沢浄化センター跡地利用計画」への応募及び応募検討を目的に、以下の図書の公開を希望します。

図書名	公開方法			
所沢浄化センター用地図	配布		CD 貸与	閲覧
地積測量図	配布		CD 貸与	閲覧
現況図面一式(位置図、現況測量図、現況横断図、旧浄化センター施設平面図)	配布		CD 貸与	閲覧
所沢下水処理場主要施設図面集(昭和54年6月)		貸与		閲覧
流域下水道切替調査業務委託積算根拠図(平成13年2月)		貸与		閲覧
計量証明書(汚泥焼却炉内焼却灰のダイオキシン類)				閲覧
土壤汚染状況調査結果報告書(平成25年8月)				閲覧
概要書			CD 貸与	閲覧
A地区撤去数量計算書(旧浄化センター施設) (有害物質調査を含む)			CD 貸与	閲覧
B地区設計図(西側構内道路) (B地区数量計算書を含む)			CD 貸与	閲覧
C地区設計図(河川脇道路) (C地区数量計算書を含む)			CD 貸与	閲覧
D地区設計図(河川放流部) (D地区数量計算書及び仮土留工設計計算書を含む)			CD 貸与	閲覧
工事費金抜設計書(既存施設撤去工事及び造成工事並びに付帯工事)			CD 貸与	閲覧
	配布	貸与	CD 貸与	閲覧
	配布	貸与	CD 貸与	閲覧
	配布	貸与	CD 貸与	閲覧

市が公開を発表した図書のうち、希望する図書名・公開方法を記し、下記窓口へご提出ください。

【提出先】所沢市 産業振興課 産業支援グループ [Tel:04-2998-9157](tel:04-2998-9157)

(様式 1 -)

平成 2 6 年 月 日

質 疑 書

(宛先) 所沢市長

(質 疑 者) 法人名
所在地
所 属
担当者氏名
連絡先 電話番号
電子メールアドレス

「旧所沢浄化センター跡地利用計画」に係る募集要項等に関して以下の質疑がありますので提出します。

番 号	
書類名称	
質疑箇所	(項目番号) 例： 第 1 ・ 1
	(ページ) 例： 1 ページ
	(項目名) 例： 事業名称
そ の 他	(募集要項に記載がないものは質疑のタイトルを記載)
質疑内容	

平成 2 6 年 1 月 2 0 日 (月) 午前 9 時から平成 2 6 年 1 月 3 1 日 (金) 午後 4 時 3 0 分までに電子メールにて送付してください。

質疑事項は本様式 1 枚につき 1 項目とし、簡潔にとりまとめて記載すること。また、質疑数が複数の場合、番号欄に通しの質疑番号を明記すること。

提出方法は、原則として電子メール(ファイル添付)にて提出のこと。なお、ファイル形式は Microsoft Word とすること。

提出先 (担当) 所沢市産業経済部産業振興課産業支援グループ e-mail: sangyo@city.tokorozawa.saitama.jp

Tel:04-2998-9157 FAX:04-2998-9162

(様式 1 -)

平成 2 6 年 月 日

参加希望表明書

(宛先) 所沢市長

(代表法人) 所 在 地

商号又は名称

代表者氏名

印

「旧所沢浄化センター跡地利用計画」事業プロポーザルに参加することを表明します。

代表法人の 担当者部署名	
担当者名	
電話番号	
F A X 番号	
電子メールアドレス	

平成 2 6 年 1 月 2 0 日 (月) 午前 9 時から平成 2 6 年 2 月 2 1 日 (金) 午後 4 時 3 0 分までに電子メールにより送付してください。

電子メールの件名は、「旧所沢浄化センター跡地利用計画事業参加表明書」と記載し、データ名は、「旧所沢浄化センター跡地利用計画事業参加表明書 株式会社」等とし、企業名等が明確になるようにしてください。

提出先 (担当) 所沢市産業経済部産業振興課産業支援グループ e-mail: sangyo@city.tokorozawa.saitama.jp

Tel:04-2998-9157 FAX:04-2998-9162

(様式 1 -)

プロポーザル参加辞退届

平成 26年 月 日

(宛先) 所沢市長

「旧所沢浄化センター跡地利用計画」事業プロポーザルへの参加を辞退します。

(辞退理由)

所在地

名称又は商号

代表者職氏名

印

(様式2 -)

平成 26年 月 日

応募申込書

(宛先) 所沢市長

「旧所沢浄化センター跡地利用計画募集要項」に基づき、応募申します。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表員印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(FAX 番号)
	(電子メールアドレス)	

複数の法人が共同応募する場合は、他の共同応募者毎に構成員調書(様式2 -)を提出してください。

(様式 2 -)

平成 2 6 年 月 日

構成員調書

(宛先) 所沢市長

「旧所沢浄化センター跡地利用計画募集要項」に基づき、下記の応募者(代表法人)の構成員として申し込みます。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
----------------	-------

構成員	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

構成員の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(FAX 番号)
	(電子メールアドレス)	

資格要件事前確認書

(宛先) 所沢市長

(代表法人) 所在地

商号又は名称

代表者氏名

印

「旧所沢浄化センター跡地利用」への事業提案をするにあたり、次の資格要件を確認し記載内容に相違ないことを誓約します。万が一、資格要件に相違があった場合は、本提案に係る申込み参加資格を取り消されることについて異議申し立てしません。

項目	資格要件	資格確認
応募者及び グループ構成に 関わる事項	応募者の構成員のいずれかが、他の応募者の構成員として重複参加していないか。	はい・いいえ
	地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当していないか。	はい・いいえ
	最近1年間の法人税、所得税、消費税、地方消費税を滞納していないか。	はい・いいえ
	埼玉県及び所沢市の要領、条例に基づく入札参加停止又は入札参加回避を受けていないか。	はい・いいえ
	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。)または、その構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)もしくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にないか。	はい・いいえ
	会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に規定す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。以下「旧法」という。)第30条に規定する更生手続開始の申立てを含む。)がなされている者(同法第199条に規定する更生計画認可の決定(旧法第233条に規定する更生計画認可の決定を含む。)を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)等経営状態が著しく不健全な者でないか。	はい・いいえ

(様式 2 -)

事業実績に関する調書(産業開発)

事業実績	産業立地	産業誘致
過去 10 年間の代表的 事業実績	件	件
うち埼玉県内での 事業実績	件	件

事業概要

本事業実績を有する者の 商号又は名称	
-----------------------	--

「事業実績」は、共同応募の場合は構成員ごとに調書を作成してください。
過去 10 年間の事業実績は、(平成 15 年度から平成 24 年度)に実施済若しくは実施中のものを記載してください。

事業実績に関する調書(住宅を含む場合)

年間開発戸数 (過去3年の平均値)	件	戸
うち埼玉県内での 年間開発戸数	件	戸

過去3年間の1開発における、事業提案内容の開発戸数の2分の1以上の住宅建設実績	件名・実施場所等	戸
過去10年間の1開発における、本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発事業実績	件名・実施場所等	m ²

過去10年間の事業実績で今回の土地利用提案内容と同等と考えられる住宅建設及び宅地開発の事業実績 (宅地開発とは、道路・緑地等の基盤整備、宅地造成などを含む)	開発地域・開発地区に係る情報(住所等)	
	規模	区画・戸
	規模	m ²
	その他、特記事項	

本事業実績を有する者の商号又は名称	
-------------------	--

「年間開発戸数・事業実績」は、共同応募の場合は構成員ごとに調書を作成してください。

「年間開発戸数」は、過去3年間(平成22、23、24年度)の開発戸数・設計実績の平均を記載してください。

「うち埼玉県での年間開発戸数」は、過去3年間(平成22、23、24年度)の県内における開発戸数・設計実績の平均を記載してください。

過去10年間の事業実績は、(平成15年度から平成24年度)に実施済若しくは実施中のものを記載してください。

(様式 2 -)

平成 2 6 年 月 日

誓 約 書

(宛先) 所沢市長

当社(共同応募の場合はすべての構成員)は、現時点において国税、都道府県税及び市町村税に関し、滞納がなく、適切に納税していることを誓約いたします。

応募者名 (代表法人)	(法人名・代表者名)	印
----------------	------------	---

構成員	(法人名・代表者名)	印
	(法人名・代表者名)	印
	(法人名・代表者名)	印
	(法人名・代表者名)	印

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

納税状況調査同意書

(宛先) 所沢市長

「旧所沢浄化センター跡地利用計画」事業プロポーザルの審査のために、当社(共同応募の場合はすべての構成員)の納税状況を調査することに同意します。

応募者名 (代表法人)	(法人名・代表者名) 印
----------------	---------------------

構成員	(法人名・代表者名) 印
	(法人名・代表者名) 印
	(法人名・代表者名) 印
	(法人名・代表者名) 印

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

(様式 3 -)

提案趣意書

- ・ 開発コンセプト、街区、施設、住宅等（対象居住者）などの基本方針等を総括的に記載してください。
- ・ その他、法規制項目についても明示してください。

(様式 3 -)

用途・土地利用計画（図面別途）

- ・ 産業施設、住宅等、道路、緑地（既存樹、新植）等の敷地全体の配置がわかる図面を作成してください。（様式自由）
- ・ 産業施設、住宅等、道路、公園、緑地等の土地利用面積を記載してください。
- ・ 街全体のランドデザインのポイント等について記載してください。

土地利用面積

産業系開発面積		m ² ・面積比率%
住宅地等面積		m ² ・ "
開発道路		m ²
公開空地	(設ける場合)	m ²
緑地・フットパス	(設ける場合)	m ²
公園		m ²
公共用地計		m ² ・公共用地率%
その他		m ²

・街全体のランドデザインのポイント等について記載してください。

(様式 3 -)

駐車場計画説明書

- ・ 周辺に与える交通量・交通動線を考慮し計画してください。
- ・ 将来にわたって周辺道路での滞留を生じないような出入口の配置計画・適正規模の駐車場（駐輪場を含む）を敷地内確保してください。
- ・ また、既存道路への出入口となる接道部分については、安全対策として道路反射鏡の設置等を行ってください。
- ・ また、搬入出経路・交通量等について示してください。

(様式 3 -)

建設計画及び外構計画

- (a) 産業系車両の進入については、北側の東川沿いを正面とする施設配置としてください。
 - (b) 東所沢公園側及び東川沿いは、地区の顔に相応しい「外観」(ファサード)をつくるようにしてください。
 - (c) 周辺地区のまちづくりを先導する施設・住宅等として、建物デザインや外構計画に配慮してください。
 - (d) 施設の高さは、街区地区の建築物の高さの最高限度を遵守してください。
 - (e) 施設の看板、サイン、色彩計画については、屋外広告物及びこれを掲出する物件及び色彩の制限を遵守してください。
 - (f) 東所沢公園側及び東川沿いは、明るさを確保するため屋外照明等を設置してください。
 - (g) 敷地外周の道路沿いは、出入口を除き、できるだけ緑化してください。
 - (h) 所沢市街づくり条例第 39 条に基づく公園等の整備を行ってください。
 - (i) 所沢市街づくり条例第 41 条に基づく雨水流出抑制を行ってください。
 - (j) ユニバーサルデザインへの配慮が十分図られた施設整備としてください。
- ・その他建設計画及び外構計画、街づくり条例を実現するための工夫等を記載してください。

まちごとエコタウン所沢構想への貢献策

(k)「まちごとエコタウン所沢構想(平成26年3月策定予定)」に基づき、資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みを実施してください。

- ・再生可能エネルギー、未利用エネルギーの活用
- ・エネルギーの高効率利用
- ・スマートシティの構築
- ・スマートオフィス・スマートハウス(エコ住宅)
- ・その他の資源・エネルギーの有効利用
- ・公共空間におけるみどりの創出
- ・風土を活かした植栽計画の策定
- ・ごみ減量の推進
- ・資源化の推進など

(様式 3 -)

計画の実行性・信頼度

- ・計画の実効性、信頼度を具体的に示してください。
- ・なお、主な評価項目は、産業系の事業内容・資金力・資金計画・企業の健全性・開発実績・事業実施執行体制・スケジュール・撤去等工事費見積等とします。

(様式 3 -)

産業振興に関する貢献策

- ・市の産業振興に資する計画としてください。
- ・当該施設等の事業計画及び設備投資計画並びに経営計画の概要、予定従業員数、雇用計画、入居計画を示してください。
- ・なお、主な評価項目は、計画の業種・売上高・従業員数・雇用計画等とします。
- ・その他、所沢市の産業振興に関する貢献策等について具体的に記載してください。

(様式 3 -)

障害者雇用の推進策

- ・ 障害者雇用の推進策等について具体的に記載してください。
- ・ 特例子会社の設置、法定雇用率を超える計画または雇用外の提案（社会福祉法人との連携やNPO的貢献などの企業貢献）など、何らかの提案を示してください。

(様式 3 -)

地元企業の参加・活用策

- ・地元企業の活用等への配慮について具体的に記載してください。
- ・土地利用計画への地元企業の参加及び施設等建設、施設等管理運営上の地元企業の活用などへの配慮を示してください。

保育施設等の設置への配慮

- ・子育て支援策が必要な場合は、育児施設等の設置、誘導などについて具体的に記載してください。
- ・従業者を多く要する事業所等を計画する場合は、その従業者数に応じた乳幼児預かり施設（企業内保育所など）の設置に配慮してください。

その他の地域貢献策

- ・ 地域コミュニティへの貢献等々、その他特にアピールしたい事項を記載してください。
- ・ その他、地域への開放性、地域コミュニティへの貢献、建築・緑地協定(住宅が含まれる場合)等、近隣地域に配慮した提案があれば示してください。

建設工事上の周辺環境等への配慮

- ・ 周辺環境等へ配慮した工事工程、工法等の計画を記載してください。

(様式 3 -)

標準的な住宅等の基本仕様・性能及び住宅等の
先進性・先導性・普及性(住宅が含まれる場合)

- ・ 防犯・防災、バリアフリーのほか、ICT を活用した福祉サービスの向上等。
- ・ 快適で安全安心な住まいなど住宅等の基本的な性能のほか、住宅等の先進性・先導性・普及性。
- ・ その他アピールできる点など、具体的に記載してください。

(様式 4 -)

事業実施執行体制説明書

・共同応募者の役割分担について、予定している範囲内で具体的に記載してください。

1	代表法人	商号又は名称	
		主な役割	
2	構成員 (委託先)	商号又は名称	
		主な役割	
3	構成員 (委託先)	商号又は名称	
		主な役割	
4	構成員 (委託先)	商号又は名称	
		主な役割	

主な役割は、造成、建設、経営・営業、販売等についての担当がわかるように記載をしてください。

(様式 4 -)

事業スケジュール

本件土地引渡し以降の諸手続き、施工計画、販売計画(売建、建売の内訳) 、施設稼働開始、販売・入居時期等について記載してください。

(様式 4 -)

事業収支計画書

単位：百万円

大項目	中項目	小項目	金額
販売収入			
概算事業費			
	撤去工事費(人件費等含む)		
	造成費(人件費等含む)		
	建設費(人件費等含む)		
	その他人件費		
	(広告宣伝費)		
	一般管理費		
	その他 ()		
資金			
	自己資金		
	借入金		
		銀行借入	
		社債等	
	利息支払		

上記項目は記入例であり、可能な範囲で記載ください。

(様式 4 -)

産業系の事業内容説明書

- ・ 産業系稼働予定施設の事業内容、操業時間、環境関連規制（騒音、悪臭、振動、水質、ばい煙等）に係る計画値を記載してください。

(様式5 -)

土地等買受希望価格書

平成26年 月 日

(宛先) 所沢市長

旧所沢浄化センター跡地の土地等買受希望価格を下記のとおり見積もります。

¥	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

共同企業連合体協定書（見本）

株式会社（以下「甲」という。）と××株式会社（以下「乙」という。）と株式会社（以下「丙」という。）とは、共同企業連合体を結成し、旧所沢浄化センター跡地利用事業において、共同して所沢市より当該浄化センター跡地の土地を譲受け、当該土地に産業を立地（若しくは、住宅等を建設し、譲渡する事業又は住宅を建築条件付で建設するための敷地を譲渡する事業）（以下「本事業」という。）を推進し、その円滑な遂行を図るため本協定を締結する。

（目的）

第1条 甲、乙並びに丙は、共同企業連合体を結成し、本事業を共同連帯して遂行する。

（名称）

第2条 当共同企業連合体は、事業共同企業連合体（以下「連合体」という。）と称する。

（事業所の所在地）

第3条 連合体は、事務所を に置く。

（当連合体の存続期間）

第4条 連合体は、別に所沢市と甲、乙並びに丙との間に土地等の売買契約を締結する日に成立し、産業系立地施設が稼働開始（及び最終譲受人への住宅及びその敷地の譲渡又は住宅を建築条件付で建設するための敷地の譲渡が完了）するまで存続するものとする。

（構成員の住所及び名称）

第5条 連合体の構成員は、別紙2に記載のとおりとする。

（構成員の本事業の分担）

第6条 各構成員の本事業の分担は、別紙2に記載のとおりとする。

（運営委員会）

第7条 各構成員は、この協定の目的を達するため、その代表からなる意思決定機関として、運営委員会を設ける。

2 運営委員会は、別に定める運営委員会規約により運営されるものとする。

（代表企業）

第8条 運営委員会は、連合体の代表企業として甲を指名する。

（代表企業への委任）

第9条 甲は、運営委員会の指示により、施設（住宅）の建設（住宅及びその敷地の譲渡又は住宅を建築条件付で建設するための敷地の譲渡等）に関し、所沢市、監督官庁等との折衝を行うものとする。

2 甲は、前項の規定に基づき折衝を行った事項を乙及び丙に対し、定期的に報告するものとする。

（構成員の責任）

第10条 構成員は、運営委員会が決定した工程表によりそれぞれの分担事業の進捗を図り、他の構成員に係る土地等の売買契約の履行に関し、連帯して責任を負うものとする。

（権利義務の譲渡の制限）

第11条 構成員は、この協定書に基づく権利義務を他人に譲渡することはできない。

（共通費用の分担）

第12条 本事業施行中発生した共通の経費等については、必要の都度運営委員会において構成員の分担額を決定するものとする。

(構成員の相互間の責任の分担)

第 13 条 構成員がその分担事業に関し、所沢市及び第三者に与えた損害は、当該構成員がこれを負担するものとする。

2 構成員が他の構成員に損害を与えた場合においては、その責任につき関係構成員が協議するものとする。

3 前項に規定する責任について協議が整わないときは、運営委員会の決定に従うものとする。

4 前 3 項の規定は、いかなる意味においても第 10 条に規定する他の構成員に係る土地等の売買契約の履行に関する連帯責任を免れるものではない。

(構成員の脱退に対する措置)

第 14 条 構成員は、本事業が完了する日までは脱退することはできない。

ただし、構成員が他の構成員全員の承認を受けた場合は、この限りではない。

2 構成員のうち本事業途中において、前項の規定により脱退したものがあつた場合においては、残存構成員が共同連帯して本事業を完了する。

3 前項の場合においては、前条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(構成員の破産又は解散に対する措置)

第 15 条 構成員のうちいずれかが本事業途中において、破産又は解散した場合には、前条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(解散後の瑕疵担保責任)

第 16 条 当連合体が解散した後においても、本事業につき瑕疵があつた場合は、構成員は共同連帯してその責めに任ずるものとする。

(協定書に定めのない事項)

第 17 条 この協定書に定めのない事項については、運営委員会において定めるものとする。

この協定締結の証として、本書 通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自 1 通を保有し、1 通を所沢市へ差し入れるものとする。

平成 年 月 日

甲 (所在地)
(名称)
(代表者名)

乙 (所在地)
(名称)
(代表者名)

丙 (所在地)
(名称)
(代表者名)

(別紙1)

物 件 目 録

所 在	面 積 (㎡)	備 考
合 計		

(別紙2)

連合体構成員及び事業分担内容

企 業 名 等		事 業 分 担 内 容
代 表 企 業	住 所	
	名 称	
構 成 員 企 業	住 所	
	名 称	
構 成 員 企 業	住 所	
	名 称	