

旧大宮図書館施設活用事業
公募要項（案）

令和2年2月
さいたま市

<目次>

1 章 事業概要	
1 はじめに	3
2 事業の目的	3
3 事業の概要	3
4 事業の背景	4
5 事業対象施設の概要	5
(1) 事業対象施設について	5
(2) 対象施設の概要	6
(3) 敷地条件等	7
6 対象施設の貸付条件	9
(1) 対象施設の貸付条件	9
(2) 対象施設の引き渡し	15
2 章 応募及び選定の手続き	
1 応募の手続き	16
(1) 公募スケジュール	16
(2) 応募の要件	16
(3) 応募の手続き	17
2 選定の手続き	20
(1) 審査体制	20
(2) 事業者の決定方法	21
(3) 審査項目	22
3 契約等の締結	24
【添付資料】	25
【参考資料】	25
<お問い合わせ先>	25

1 章 事業概要

1 はじめに

この度は、「旧大宮図書館施設活用事業」（以下、「本事業」という。）にご興味をお持ちいただきありがとうございます。

本公募要項は、さいたま市（以下、「市」という。）が本事業において、旧大宮図書館及び駐車場を活用し事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を選定するための手続き等を示したものです。

2 事業の目的

旧大宮図書館は、建築から約50年が経過し、主に設備関係が老朽化している状況です。

一方、武蔵一宮氷川神社の二の鳥居のすぐ横で、氷川参道の緑豊かなけやき並木に包まれた大宮を代表する象徴的な環境に立地していることや、参道側に大きく開口した魅力的な外観であること、個性的で多様な室を備えた建物となっています。また、図書館のもつ公共性から、多くの市民が愛着を持つ参道のシンボルでもあります。

そのため、図書館としての役割を終えたからといって単に施設を解体したり処分したりするのではなく、この地域や建物の魅力を感じ取っていただける事業者により施設を再利用していただくことで、新たな魅力と価値を創出するとともに、氷川参道への波及効果をもたらすことで、地域経済循環や市民交流、観光の拠点として活用されることを目的としています。

こうした考えから、旧大宮図書館及び駐車場を活用する事業者を公募することといたしました。

3 事業の概要

本事業は、旧大宮図書館及び駐車場を事業者へ貸し付け、事業者の投資によって建物の改修及び管理・運営を図るため、公募型プロポーザル方式により、事業者における活用のご提案を公募するものです。ただし、旧大宮図書館のみを活用するご提案は受け付けておりますが、駐車場のみを活用するご提案は受け付けておりません。

活用にあたっては、対象となる建物を単に運営・維持管理するだけでなく、地域の特性や価値を踏まえ、地域に貢献する事業であることを重要視しています。公募にあたっては、この趣旨に沿った提案を評価項目としています。

本公募により、市が優先交渉権者（1者）を決定した後、事業における基本協定を締結することとなります。

4 事業の背景

市では、大宮駅周辺のまちづくりの将来像として策定した「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」（以下、「戦略ビジョン」という。）に基づきまちづくりに取り組んでいます。

戦略ビジョンには、優先的に取り組むべきプロジェクトとして「公共施設再編による連鎖型まちづくり」が位置付けられています。その一環で、知の拠点としての役割を担ってきた大宮図書館は、2019年5月、新たにオープンした大宮区役所新庁舎内に機能移転しました。そして、2020年3月～5月に開催予定の「さいたま国際芸術祭2020」の会場として利用された後、その役割を終えることとなります。

大宮駅東口周辺の公共施設再編については、さいたま市副市長を本部長とした全庁的な検討組織「大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部」を設置し検討を進めています。平成30年10月には、これまでの検討の成果として「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」（以下、「全体方針」という。）を策定しております。

全体方針では、対象となる公共施設を3つのエリアに区分し、旧大宮区役所を中心としたエリア「駅前賑わい拠点」では拠点都市としての機能を強化していくこと、市民会館おおみやを中心としたエリア「地域連携拠点」ではさいたま新都心と連携し一体的な都心を形成していくこと、旧大宮図書館を中心としたエリア「氷川神社周辺エリア」では周辺環境を調和した魅力的な土地活用／施設活用を行っていくことなどを基本的な方針として、公共施設の再編とまちづくりを一体的に進めていくことを定めています。

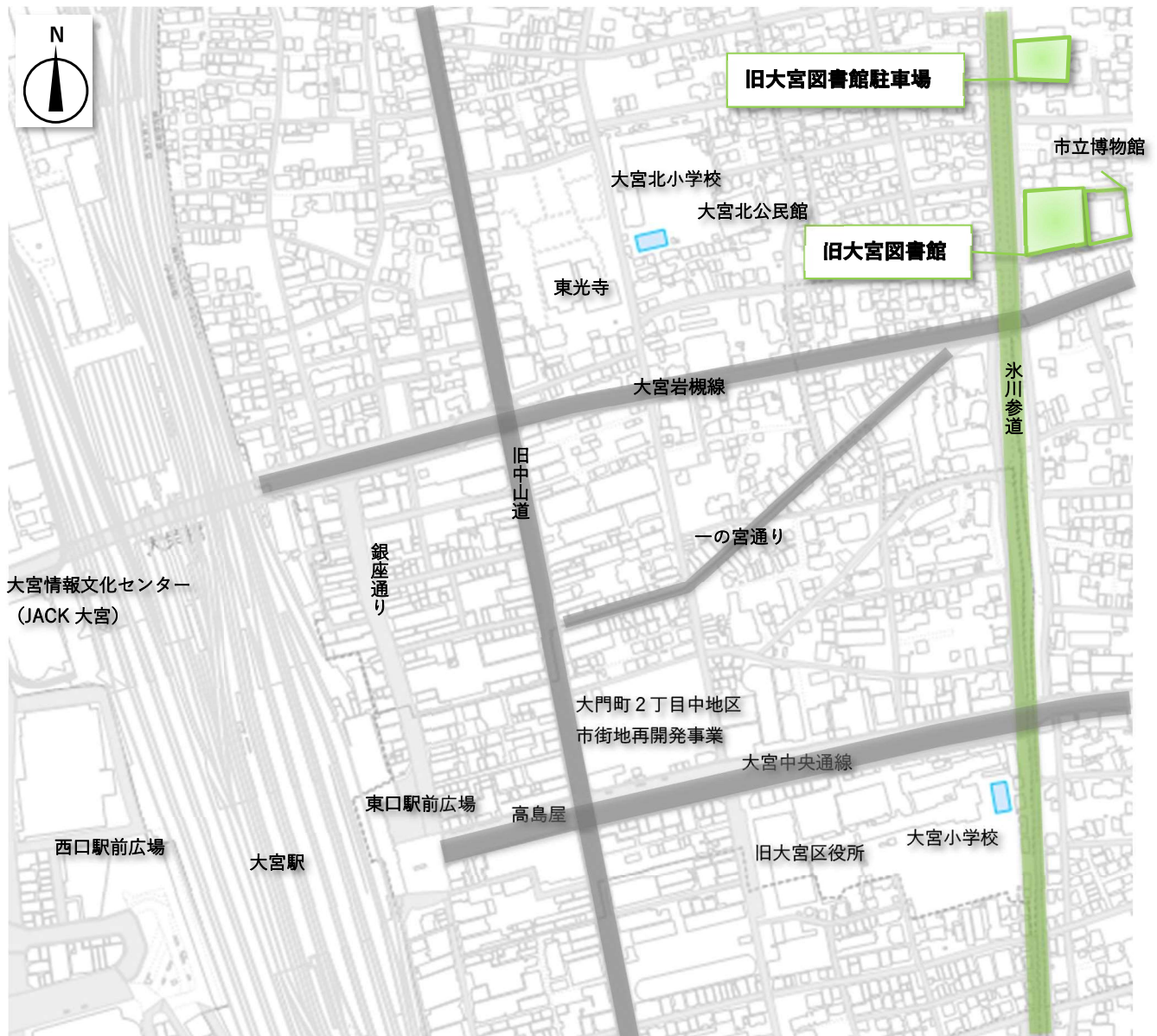


【全体方針で位置付ける3つのエリアと再編の対象施設】

5 事業対象施設の概要

(1) 事業対象施設について

本公募の対象となるのは、旧大宮図書館（以下、「対象建物」という。）及びその敷地（以下、「対象敷地」という。）と旧大宮図書館駐車場（以下、「駐車場」という。）です。（対象建物及び対象敷地と駐車場を合わせて指す場合は、「対象施設」という。）



【大宮駅と対象施設の周辺図】

(2) 対象施設の概要

対象施設の概要は下表のとおりです。

表1 対象建物及び対象敷地の概要

施設名称	旧大宮図書館
住所	さいたま市 大宮区高鼻町2-1-1
築年	1972年(昭和47年)
建物諸元	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階
敷地面積	2,534㎡
延床面積	3,521㎡
用途地域	第一種住居地域(過半) 第一種低層住居専用地域
既存機能	書架、図書室、子ども図書室、 自習室、会議室、視聴覚ホール、 視聴覚室 ...等



【氷川参道／二の鳥居と旧大宮図書館】

表2 駐車場の概要

施設名称	旧大宮図書館駐車場
住所	さいたま市 大宮区高鼻町2-131-4、 132-3
敷地面積	1,318㎡
台数	一般用 : 31台 身障者用 : 2台
用途地域	第一種低層住居専用地域
備考	駐車場単体での貸し付けはできません。



【旧大宮図書館】



【旧大宮図書館駐車場】

(3) 敷地条件等

対象施設の都市計画による条件、適用法令・条例等、周辺道路の状況は以下のとおりです。

①都市計画による条件

【都市計画】

表3 旧大宮図書館の都市計画による条件

用途地域	第一種住居地域（過半）	第一種低層住居専用地域
指定建蔽率	60	40
指定容積率	200	80
防火地域	準防火地域	
絶対高さ（m）		10
高度地区	20m地区	
風致地区		区域内
景観計画区域	景観誘導区域（市街化区域）	

表4 旧大宮図書館駐車場の都市計画による条件

用途地域	第一種低層住居専用地域
指定建蔽率	40
指定容積率	80
防火地域	
絶対高さ（m）	10
高度地区	
風致地区	区域内
景観計画区域	景観誘導区域（市街化区域）

②適用法令・条例等

【法令】

- ・ 建築基準法及び関係法令
- ・ 消防法及び関係法令
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 景観法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称：バリアフリー新法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（通称：建築物省エネ法）

【条例等】

- ・ 埼玉県建築基準法施行条例
- ・ さいたま市火災予防条例
- ・ 埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（通称：埼玉県建築物バリアフリー条例）
- ・ さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例
- ・ さいたま市景観条例
- ・ さいたま市屋外広告物条例

上記の他必要な法令、条例、関係規程

③周辺道路の状況

表5 旧大宮図書館の周辺道路の状況

北側道路	道路幅員	4. 5 5 2 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10399号線）
	通行方向	相互通行
西側道路	道路幅員	7. 5 0 8 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10394号線）
	通行方向	相互通行
南側道路	道路幅員	6. 3 5 9 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10400号線）
	通行方向	相互通行

表6 旧大宮図書館駐車場の周辺道路の状況

西側道路	道路幅員	7. 5 8 0 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10394号線）
	通行方向	相互通行

6 対象施設の貸付条件

(1) 対象施設の貸付条件

① 契約形態

定期建物賃貸借契約により貸し付けます。借地借家法第38条の規定に基づき、公正証書による等書面によって契約を締結します。なお、証書作成に要する費用は事業者の負担となります。

② 事業スキーム

本事業では、市と事業者との間で対象施設における定期建物賃貸借契約を締結しますが、その後、他事業者へ対象施設を転貸借することも可能です。（事業者と転貸借関係にある者を以下、「テナント」という。）

事業者の方は、候補として検討しているテナントがある場合、テナントの具体名をできるだけ提案書類の中で記載してください（公益社団法人さいたま観光国際協会を除く）。また、可能な場合はそれらテナントからの関心表明書（様式6）を提案書類として提出してください。事業の具体性が高いものとして評価対象とします。なお、複数の事業者から同一テナントの関心表明書が提出されても構いません。

③ 貸付期間

貸付期間は5年以上10年以内とします。ただし、準備期間及び清算期間が発生する場合は、それぞれで最長6ヶ月間を貸付期間とは別に設定することができますが、この期間においても貸付料は発生するものとします。

なお、周辺のまちづくりの状況や施設環境等を鑑み、必要に応じて再契約できるものとします。再契約する際の貸付期間は、再契約締結時に市と協議の上決定いたします。

④ 貸付料の額

本事業は、本来施設所有者（さいたま市）が行うべき設備投資を借主側（事業者）が行う条件としていることから、サウンディング型市場調査において、貸付料の軽減措置や設備投資リスクの軽減等の要望が多く寄せられております。

その結果から、本事業における貸付料の設定は、「さいたま市普通財産貸付料算定基準」を踏まえつつ、事業者の負担軽減のための減免を行う方針とします。

ただし、最低貸付価格を設定し、将来必要となる解体工事費を事業によって回収することを目標として目標価格を設定します。

なお、最低貸付価格未満の応募は受付することができませんが、目標価格未満の応募は受付可能です。

最低貸付価格 18,700,000円/年

目標価格 約2.5億円（貸付料の総額）＜既存施設の概算解体工事費＞

(例) 貸付期間10年の場合 約25,000,000円/年

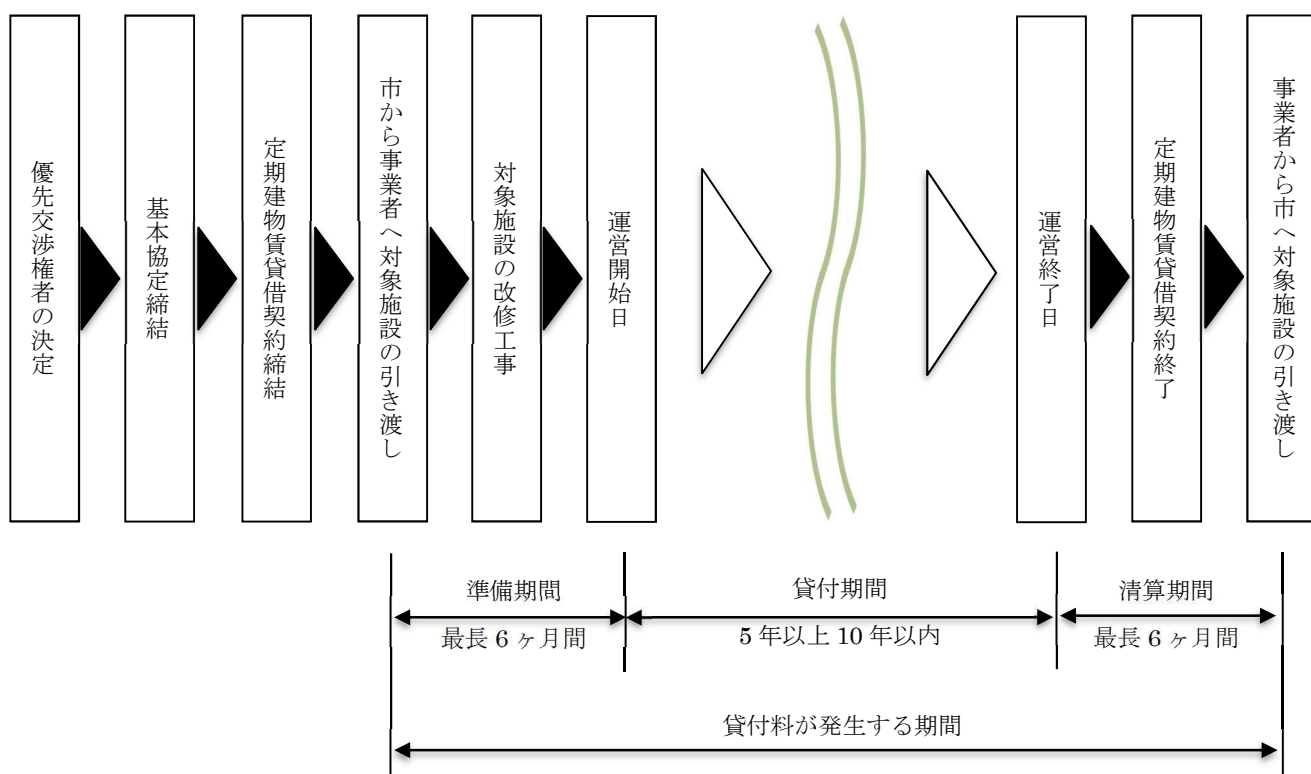
貸付期間5年の場合 約50,000,000円/年

最低貸付価格及び目標価格

⑤ 貸付料の支払い

支払いは、翌月分を当月末までに支払う月額納付とします。貸付料の発生日は、市から事業者へ対象施設を引き渡す日と同日とします。なお、運営開始日は、市と優先交渉権者との間で別途協議した上で基本協定締結時に定めるものとします。

貸付料が日割り計算となる場合は、その期日の日数により月額を当月の日数で日割りして計算した額とします。



【本事業の流れと貸付料の支払い】

⑥ 改修とその費用

施設や各種設備の改修は、原則として事業者の負担により行っていただきます。

⑦ さいたま観光国際協会の入居について

対象施設の活用にあたり、公益社団法人さいたま観光国際協会（以下、「観光協会」という。）がテナントとして入居することとしております。観光協会では、事務所機能として430m²程度のスペースを想定しているため、応募者は事前に観光協会と協議をした上で、施設内での観光協会入居の場所や面積を提案書類にお示しください。

観光協会から事業者を支払われる転貸料についても、両者間で協議した上で決定していただくこととなりますが、周辺の相場や他テナントとの整合性を図り、適正な価格となるようにしてください。

なお、観光協会が対象施設へ移転する背景としては、対象施設の立地が本市の重要な観光資源である氷川神社に続く参道沿いであるため、観光協会においても単なる事務所機能ではなく、観光拠点性を高めるあり方を検討しています。事業者及び他テナントとの協働により、観光協会における業務や取組み等に貢献可能な提案内容がある場合は、その内容についても評価事項に含みます。

観光協会の入居にかかる条件等

<必要諸室>

- ・事務室（300 m²程度一室が望ましい）、会議室、役員室、倉庫
- ・諸室の合計 430 m²

<職員数>

事務員 30 名

<主な業務内容（現状）>

- ・市内等で行われるイベントの企画・運営
- ・観光案内
- ・事務機能

<今後展開を想定している業務>

- ・対象建物内での企画展示（歴史、文化等）
- ・氷川参道を活用した朝市、マルシェ等の企画
- ・大宮盆栽村や鉄道博物館などとの連携企画

⑧ 周辺環境への配慮

本事業では対象施設の活用によって新たな魅力と価値が創出されることを期待しています。

一方、対象施設は武蔵一宮氷川神社の参道沿いに立地しているため、周辺環境へは利用用途やデザイン等について、一定の配慮をしていただきたいと考えております。最終的な改修の設計内容等については市と協議を行い、書面により承認を得た上で実施し、施工後には完成図書を提出してください。

⑨ 禁止する用途等

- ア) 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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供することはできません。
- イ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- ウ) 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。
- エ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動に使用することはできません。
- オ) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣の環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

⑩ 施設の維持管理

- ア) 契約期間中は対象施設を適切に維持管理していただきます。
- イ) 対象施設における工作物や植栽等も事業者による維持管理の対象となります。
- ウ) 各種設備等の維持管理費や光熱水費等は事業者の負担となります。
- エ) 契約期間中の各種点検及び届出等も事業者が行うものとします。
- オ) 事業期間中は維持保全に努め、施設の維持管理や運営に関する総合的な知識と技術を有するスタッフを配置し、施設等の安全点検等を行っていただきます。
- カ) 利用者の事故や近隣からの苦情等には速やかに対応してください。

⑪ 状況報告義務

- ア) 対象施設における事故や近隣からの苦情等があった場合は、速やかに市へ報告することとします。なお、報告の方法は協議によって決めることとします。
- イ) 契約締結後、テナントの入れ替えが発生する場合は、事前に市へ報告することとします。
- ウ) 施設の活用や事業の収支等について、年1回程度、本市が実地調査や書類調査を行い、確認及び審査することとしますが、その状況が妥当でない場合においては、貸付料の見直し等の対応を本市と事業者との間で協議するものとします。また、その他の場合においても、本市は事業者に対して所要の報告を求めることができるものとし、事業者はその確認に協力するとともに、報告を行う義務が発生します。

⑫ 原状回復義務

原状回復は不要です。ただし、残置物や造作物等を市で買取りすることはできません。

⑬ 本市の書面による承認が必要な事項

契約締結後、次に該当する場合は、事前に本市の書面による承認が必要です。

- ア) 事業内容を大幅に変更する場合
- イ) 修繕や造作物の改修等をする場合
- ウ) その他、本市が必要を認める場合

⑭ 市の契約解除権

本市は、次に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続きを経ることなく、直ちに契約を解除することができることとします。

ア) 事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを3ヶ月以上滞納したとき。

イ) 事業者が、さいたま市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者であることが判明したとき。

ウ) 事業者が、契約の手続きにおいて提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき。

エ) 契約に基づく賃借権について、他の者へ譲渡または担保権その他の使用权もしくは収益を目的とする権利を設定したとき。

オ) その他契約に規定する義務に違反したとき。

⑮ 留意事項

定期建物賃貸借契約を締結後の主なリスク分担については、次の負担区分を基本として対応するものとします。

表7 主なリスクと負担区分

リスクの種類	内容	負担区分	
		市	事業者
法令変更	事業者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等	協議事項	
建物、敷地の管理	法令点検、修繕		○
税制度の変更	消費税率及び地方消費税率の変更	協議事項	
	法人税（法人市民税を含む）率の変更		○
	上記以外で施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	協議事項	
	上記以外の場合		○
第三者賠償	維持修繕・運営において第三者に損害を与えた場合		○
住民対応	本事業及び自主事業に対する住民からの苦情、要望等		○
	上記以外の市政全般への苦情、要望等	○	
物価変動	事業者との基本協定締結後のインフレ・デフレ		○
金利	応募者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
資金の調達 事業の中止・延期	必要な資金確保		○
	市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	諸手続きによる申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
施設競合	施設の競合による利用者減、収入源		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費	運営費の膨張		○
施設損傷	施設、設備等の損傷・劣化	協議事項	
	管理上の瑕疵によるもの		○
債務不履行	市の契約内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
損害賠償	施設、設備の不備による事故	協議事項	
	施設管理上の瑕疵による事故		○
運営リスク	施設、設備の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
盗難、紛失	施設の利用者から収受した金銭、施設利用者等の所有物の盗難、紛失		○

(2) 対象施設の引き渡し

対象施設の引き渡しについては現状有姿とします。

建物内にはさいたま芸術祭で利用後の什器類など残置物が残りますが、それらについても事業者負担での処分となります。処分せず、そのまま利用することも可能です。

2章 応募及び選定の手続き

1 応募の手続き

(1) 公募スケジュール

本公募で予定しているスケジュールは以下のとおりです。

表8 公募スケジュール

募集要項の公表	令和2年2月20日(木)
説明会・現地見学会の申込受付	令和2年2月20日(木)～令和2年3月6日(金)
説明会・現地見学会	令和2年3月12日(木)
質問の受付	令和2年2月20日(木)～令和2年3月19日(木)
質問に対する回答	令和2年3月27日(金)まで
参加表明書類・応募書類の提出	令和2年2月20日(木)～令和2年5月8日(金)
第一次審査(資格審査)	令和2年5月上旬
第一次審査結果通知	令和2年5月中旬
第二次審査 (書類及びプレゼンテーション審査)	令和2年5月下旬
優先交渉権者の決定 (第二次審査結果通知)	令和2年6月上旬
基本協定締結	令和2年6月中旬

(2) 応募の要件

① 基本的要件

本公募の条件に沿って、物件を借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力及び経営能力等を有する法人格を有する団体、または、複数の団体等からなるグループとします。

② 応募者の制限

応募者が次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。

- ・地方自治法施行令第167条の4の規定により本市における入札参加を制限されている者
- ・破産法第18条又は第19条の規定による破産の申し立てがなされている者
- ・会社更生法第17条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている者
- ・民事再生法第21条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされている者
- ・さいたま市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員に該当する者

(3) 応募の手続き

① 参加表明書類及び提案書類の提出

ア) 受付期間

令和2年2月20日(木)～令和2年5月8日(金) 17時必着

イ) 提出方法

下記の提出先まで、表9及び表10に記載の提出書類をご郵送または直接ご持参にて提出してください。

② 説明会・現地見学について

説明会・現地見学会に参加を希望する場合は、全体説明会・現地見学会申込書(様式1)に所要の項目を記入し、令和2年3月6日(金)までに電子メールで提出してください。

施設の見学は令和2年3月12日(木)以外でも随時受け付けます。希望する場合は、担当者宛ての電話又は電子メールにてお問い合わせください。

③ 質疑・回答

ア) 質疑の方法

本公募についての質問がある場合は、質問書(様式2)に所要の項目を記入し、令和2年3月19日(木)までに電子メールで提出してください。

イ) 質疑に対する回答

質疑・回答については、令和2年3月27日(金)までに、本市ホームページ上で公表します。ただし、質問者名については公表いたしません。

④ 提出先

提出先は以下のとおりです。

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム事務局
さいたま市都市局都心整備部大宮駅東口まちづくり事務所
〒330-8501 さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番地1
電話 : 048-646-3291 FAX : 048-646-3292
E-mail : omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp

⑤ 提出書類

参加表明書類及び提案書類は下表のとおりです。

表9 参加表明書類

提出書類	様式	備考
1 参加申込書	様式3	
2 誓約書	様式4	
3 法人の登記簿本及び 代表者の印鑑証明書		
4 納税証明書		最近1か年分
5 会社定款		
6 役員名簿		
7 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、 キャッシュフロー計算書」の写し		直近3か年分
8 会社概要書	様式任意	様式自由、パンフレット可
9 業務実績	様式任意	本事業に類似する業務実績 がある場合は提出、パンフレ ット可

※グループで申し込む場合、すべての構成員について提出してください。

表 1 0 提案書類

提出書類	様式	備考
1 企画提案書	A 3 横 2 枚以内 文字サイズ目安 12pt	<ul style="list-style-type: none"> ・提案する事業の全体コンセプト及び実施方針（提案趣旨、事業内容、事業期間、空間構成及びデザイン、配慮した事項）を記載してください。なお、コンセプトは、地域特性や市の定める上位計画やビジョン等と合致していることを望みます。 ・提案する事業により、地域全体の魅力及び価値がどのように高まるのかを記載してください。 ・事業を通じて、地域の企業・団体との連携がある場合は記載してください。
2 施設整備計画書	A 3 横 5 枚以内 文字サイズ指定なし	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物の配置図、各階平面図（縮尺は 1:300 程度）をベースとし、施設全体の整備計画を提案してください。 ・デザインは氷川参道との連続性が感じられ、周辺のエリアと調和し、さらに提案のコンセプトと合致しているようなものとしてください。 ・各室の用途や室名も記載してください。 ・図面には利用者の動線、出入り口、搬入出の動線がわかるように記載してください。 ・外装、外壁を改修する場合は、図面やイメージパース等で内容がわかるように記載してください。 ・施設の利用、デザインが分かるようにイメージパースを記載してください。 ・用途変更等による必要となる法適合に関する項目も整理してください。 ・施設の引き渡しから運営開始までの工程案をお示しください。
3 運営計画案	A 3 横 2 枚以内 文字サイズ目安 12pt	<ul style="list-style-type: none"> ・運営形態、体制、施設の利用料金（テナントへの貸付料金）、営業時間、定休日等について記載してください。 ・上記コンセプト実現のため入居するテナント候補の業種や実績、実施する予定の事業、及び対象施設のクオリティを一定に保つためのテナントとのコミュニケーション方針や体制についても記載してください。 ・イベントやアクティビティ実施予定の場合は想定される内容についても記載してください。 ・グループで提案する場合は、構成員の業種、役割、相互の関係を示すとともに、実施体制を記載してください。 ・事業のマーケティング方針（ターゲット層と PR 方針等）について記載してください。 ・行政や地域との連絡窓口、管理者の常駐体制も含め、施設の管理体制及びモニタリング方法を記載してください。
4 事業計画書	A 3 横 1 枚以内 文字サイズ指定なし	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施にあたっての資金調達の計画を記載してください。 ・初期投資も含めた、事業期間の収支計画を記載してください。 ・収支計画には、実施項目及び金額の想定も記載してください。
5 価格提案書	様式 5	様式に従い、年額の提案貸付料を記載してください。
6 関心表明書	様式 6	様式に従い、想定しているテナント候補の署名、押印をしてください。

2 選定の手続き

(1) 審査体制

審査体制は、下表のとおり、本市職員で構成する審査委員会と外部有識者等で構成する意見聴取会としています。審査委員会は優先交渉権者を決定する権利を有し、意見聴取会は審査委員会が評価する内容に意見やアドバイスができるものとしています。

表 1 1 審査委員会

役 職	所 属
委員長	さいたま市 都市局長
副委員長	さいたま市 都市経営戦略本部長
委員	さいたま市 経済局長
委員	さいたま市 都市局理事
委員	さいたま市 大宮区長
委員	さいたま市 PPPコーディネーター

表 1 2 意見聴取会

氏 名	所 属	専門分野
ひがしついの まさおみ 東角井 真臣	武蔵一宮氷川神社 権宮司	地域
いりえ ともこ 入江 智子	大東公民連携まちづくり事業株式会社 代表取締役	PPP
ひきた あつし 匹田 篤	広島大学大学院総合科学研究科 准教授	施設運営 プロデュース
さ の きと 佐野 哲史	建築設計事務所 E u r e k a 共同主宰 (さいたま市内事務所)	建築 デザイン
あおやま ひろゆき 青山 裕之	青山裕之公認会計士・税理士事務所 (さいたま市内事務所)	会計

(2) 事業者の決定方法

事業者の決定方法は、以下の①～⑤のとおりです。

① 選考手順

応募受付後、一次審査（資格審査）、二次審査（書類及びプレゼンテーション審査）を経て、優先交渉権者を決定します。なお、本公募の審査においては、意見聴取会からの意見・アドバイスを踏まえ、事業企画内容及び提案価格などを総合的に評価し、本市の審査委員会において優先交渉権者を選定します。

② 一次審査（資格審査）

応募者が応募者の制限に抵触していないか、大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム事務局において審査します。結果は応募者へ通知するとともに、本市ホームページ上で名称等を公表します。応募者が多数の場合は、この時点で本市の審査委員会によって数者に絞る場合があります。

③ 二次審査（書類及びプレゼンテーション審査）

審査委員会及び意見聴取会に対し、15分程度のプレゼンテーションと15分程度の質疑応答を行います。提案ごとに出席できる人数は1団体につき最大5名（複数の団体からなるグループの場合は最大10名）までです。結果は応募者へ通知するとともに本市ホームページ上で優先交渉権者の名称等を公表します。

④ 優先交渉権者等の決定について

二次審査の結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、二次審査の対象者全員にその結果を通知します。最高得点が複数の場合は、意見聴取会における意見・アドバイスを踏まえ本市の審査委員会において決定するものとします。

なお、応募者は、優先交渉権者の決定に対し、異議を申し立てることはできません。

⑤ 優先交渉権者・次順位交渉権者の公表

本市ホームページ上で、優先交渉権者の名称及び点数等を公表します。

(3) 審査項目

① 基本的事項

- ア) 評価の合計点は100点満点とし、評価内容の内訳は内容評価及び価格評価とします。
- イ) 内容評価の配点は90点とし、提案書類の内容について、表13に示す評価項目ごとに表14に示す点数付与基準の加算割合に従って点数を算出し、その合計したものを内容評価の点数とします。
- ウ) 価格評価の配点は10点とし、表13に示す方法に従い、算出したものを価格評価の点数とします。
- エ) 価格評価は算出した数字の小数第三位を四捨五入し点数とします。

② 審査項目等

内容評価及び価格評価の配点は表 1 3 に示すとおりです。

表 1 3 評価項目・評価基準及び配点

評価内容	評価項目	評価基準	配点	
内容評価 90 点	事業 全体の コン セプ ト	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の趣旨や経緯を十分理解した方針となっているか。 ・大宮及び氷川神社周辺エリアの特性を活かした計画となっているか。 ・大宮及び氷川神社周辺エリアの新たな魅力と価値の創出し、発信することが期待できる提案となっているか。 ・市民交流や観光の拠点としての活用に期待できる提案となっているか。 ・誰もが利用しやすい施設としての提案がなされているか。 	15 点
		地域貢献度	<ul style="list-style-type: none"> ・地域へ波及する効果が期待できる提案となっているか。 ・地域経済に寄与する提案となっているか。 ・市民交流の場として地域やまちづくりに貢献する提案となっているか。 ・地域活動の参加や主体的に周辺環境の保全に取り組む等の地域との連携が期待できる提案がなされているか。 ・テナント候補先に地元資本の企業（または個人）がいるか。 	15 点
		デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に配慮した内外装及び外構のデザインや配置となっているか。 ・建物の特徴や立地的特性を生かし、民間事業者ならではの発想によるデザインとなっているか。 	10 点
		周囲との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・氷川参道との連続性のある調和が図られ、回遊性の向上が期待できる計画となっているか。 ・地域資源と調和した空間を演出する提案となっているか。 	10 点
	事業 計画 の 実 現 性	事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支が具体的かつ良好であり、事業の継続性が見込めるものであるか。 ・想定されている改修の内容が、事業計画と整合し、妥当なものとなっているか。 ・施設管理を継続的・安定的に行う能力を有しているか。 ・類似施設の管理運営に実績があるか。 	10 点
		実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の資力や信用性が高く、これまでの事業実績から事業の実現性が高いと認められるか。 ・初期だけでなく、運営期間中に円滑な運営が期待でき、リスクに対する方策がなされているか。 	10 点
		実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な実施体制・信頼できる構成メンバーとなっているか。 ・施設の管理を行うにあたり適切な人員配置がなされているか。 ・施設の安全管理や情報管理に対する配慮が具体的になっているか。 ・構成メンバーの教育・研修の実績など資質向上の提案がされているか。 ・緊急時の対応など危機管理体制が講じられているか。 	10 点
	その他 10 点		<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま観光国際協会との連携が期待できる提案であるか。 ・その他特筆すべき事項はあるか。 	10 点
価格評価 10 点	価格 評価 10 点	貸付料 (年額)	(当該提案額) / (各者提案額のうち最高額) × 10 点	10 点
合計			100 点	

③ 審査基準点

内容評価は、A～Eの5段階評価による絶対評価とします。各評価区分の判断基準及び加算割合は、表14に示すとおりです。

表14 内容評価における点数付与基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている・非常に適切・大いに期待できる	配点×1.00
B	優れている・適切・普通以上に期待できる	配点×0.75
C	普通・ある程度期待できる	配点×0.50
D	やや劣る・やや不十分・あまり期待できない	配点×0.25
E	劣る・不十分・期待できない	配点×0.00

④ 応募者の失格

以下の項目に該当した場合、応募者は失格とします。

- ・規定する応募者の制限に抵触した場合
- ・「提案書等の提出」の提出期限までに提出書類が提出されなかった場合
- ・提出書類に虚偽または重大な不備があった場合
- ・賃料の設定が最低貸付額を下回っている場合
- ・プレゼンテーションに参加しなかった場合
- ・審査に関わる不正な行為（審査委員会及び意見聴取会に対する接触等）が認められた場合
- ・その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

⑤ 留意事項

全体の合計点が50点に満たない場合、または内容評価（評価項目「その他」を除く）における各評価項目点のうち、0点とされる評価があった場合は優先交渉権者にはなりません。

3 契約等の締結

優先交渉権者は、本市からの選定通知後、速やかに事業内容について本市と協議を行います。

運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者と本市との間で基本協定を締結します。

基本協定の内容は、【参考資料】旧大宮図書館施設活用事業に関する基本協定書（案）を基本とします。

【添付資料】

- 1 様式1 説明会・現地見学会申込書
- 2 様式2 質問書
- 3 様式3 参加申込書
- 4 様式4 誓約書（単独提案用・グループ提案用）
- 5 様式5 価格提案書
- 6 様式6 関心表明書

【参考資料】

- 1 旧大宮図書館概要・用途制限・各種図面等
- 2 旧大宮図書館写真集
- 3 旧大宮図書館の現況の各種設備の状況に関する資料
（設備の状況や修繕等に必要概算費用などに関する資料）
- 4 旧大宮図書館の設備インフラ状況に関する資料
- 5 さいたま市普通財産貸付料算定基準
- 6 大宮駅東口周辺公共施設再編／公共施設跡地活用全体方針（2018.10）
- 7 大宮駅周辺地域戦略ビジョン（2010.5）
- 8 さいたま市都市計画マスタープラン（2014.4）
- 9 旧大宮図書館施設活用事業 サウンディング型市場調査の結果について
- 10 旧大宮図書館施設活用事業に関する基本協定書（案）

※ その他必要な資料がある場合は、下記の〈お問い合わせ先〉までご連絡ください。公表の可否を判断しご対応いたします。

〈お問い合わせ先〉

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム
事務局 : さいたま市都市局都心整備部大宮駅東口まちづくり事務所
住所 : 〒330-8501 さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番地1
電話 : 048-646-3291 FAX : 048-646-3292
e-mail : omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp