

入間小学校跡地利活用事業者募集要項

令和3年6月

狭山市

目 次

1. 募集から土地引渡しまでの流れ	1
2. 事業者募集の方針	2
3. 募集画地の概要	3
4. 募集業種及び利用制限	3
5. 要求水準等	4
6. 申込者の資格	5
7. 申込方法	6
8. 申込みに必要な書類	7
9. 優先交渉権者の決定及び申込書類の審査	9
10. 基本協定の締結等	11
11. 事業用定期借地権設定契約等について	11
12. 土地の賃貸借条件について	12
13. 事業上の留意点	16
14. 位置図（概要図）	19

<添付資料>

- ①入曽駅東口土地区画整理事業 設計図
- ②入曽駅東口土地区画整理事業 仮換地図（案）

<閲覧資料>

- ①土地利用履歴

1. 募集から土地引渡しまでの流れ



※上記スケジュールは現時点の予定であり、変更になる場合があります。

2. 事業者募集の方針

狭山市（以下「市」という。）では、入曽駅周辺地区を地域の経済活動などの特性を踏まえた地域拠点として位置付け、平成29年度より入曽駅周辺整備事業をスタートしました。

今事業において、入曽駅東西自由通路及び橋上駅舎の整備や、駅前広場及びアクセス道路の整備と合わせ、入間小学校跡地（以下「当該画地」という）は入曽駅周辺整備事業基本計画において、民間活力を活かして新たな賑わい機能を導入し、相乗効果により駅周辺の活性化を図るための用地として活用することとされています。

事業者募集の方針として、都心方面から鉄道で狭山市に入る際の玄関口となっている入曽駅周辺の顔となり、まちの魅力の向上や地域内外を繋げ、交流人口や若い世代の移住・定住人口の増加、地区住民の利便性の向上などを目指すとともに、周辺施設等との調和が図られる、市街地の活性化に資する民間施設を整備する事業者を公募し、プロポーザル方式により選定し、最も高い評価となった民間企業または民間企業グループに当該画地を賃借します。

（上位計画等における位置付け）

入間小学校跡地利活用事業の実施にあたっては、以下の計画等に留意して進める。

①第4次狭山市総合計画（平成28年3月策定）

【基本構想】（計画期間：平成28年度～令和7年度）

＜拠点地区の形成＞

入曽駅周辺地区について、地域の経済活動などの特性を踏まえた地域拠点としての市街地形成を進める。

＜都市的土地利用＞

入曽駅周辺について、商業・業務地の拡充などを図る。

②第2次狭山市都市計画マスタープラン（令和2年12月策定）

【入曽駅周辺】

- ・入間小学校跡地などを活用した地区の賑わい創出に資する都市機能の整備
- ・土地利用の動向や道路などの整備を踏まえた用途地域の見直しの検討
- ・東西駅前広場の整備
- ・バス交通にも配慮した駅へのアクセス道路などの整備
- ・安全・快適な歩行者空間の整備
- ・東西自由通路と橋上駅舎、駅前広場の一体的な整備による利便性・安全性の向上
- ・官民による自転車駐車場の充実
- ・入曽駅周辺区域の雨水管渠の整備

3. 募集画地の概要

(1) 募集条件

街区画地		面積	換地処分公告日
1 街区	2 画地	2,206㎡	令和5年4月以降予定
	3 画地	8,049㎡	
計		10,255㎡	

(注1) 当該画地については、令和3年7月以降に仮換地指定を予定しております。

(注2) 画地を分割して一部のみでのお申込みはできません。

(注3) 換地処分後の面積確定測量に伴い、面積に変更が生じる場合があります。

(注4) 当該募集では、複数の法人によるグループでの申込みも可とします。申込みの際には、市に対して申込を行った各法人が連帯して債務を負うこととなります。あらかじめご承知おきください。

(2) 法規制等

地目	用途地域	建ぺい率／容積率	準防火地域	地区計画
宅地	近隣商業地域	80%/200%	あり	なし

4. 募集業種及び利用制限

商業系施設を中心とした複合用途。ただし、令和5年6月末までに開業ができる施設であること。

なお、次の各号に該当する用途での利用はできません。

- ① 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等の用に供する施設。
- ② 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、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。
- ③ 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。
- ④ 前各号に附帯する施設等。

5. 要求水準等

下記項目に関しては、別紙「審査基準書」に記載している具体的な評価ポイントを踏まえて、提案してください。

(1) 本施設の設計等に関する配慮

① 景観・環境への配慮

イ 入曽駅東口駅前からの景観や当該画地周辺の住環境に配慮した建築物とすること。

ロ 環境負荷低減に配慮し、省エネルギー・省資源に積極的に取り組み、自然採光・自然通風を有効活用することをはじめ、エネルギー使用量を削減するため、LED照明や高効率設備機器の採用、再生可能エネルギーの採用など、低炭素社会づくりを目指した提案をすること。

② ユニバーサルデザインを取り入れた提案

すべての人が安全・安心、快適に利用できるよう、床の段差解消やスロープの設置等、ユニバーサルデザインに配慮すること。

③ 歩行者・車両の動線等

イ 将来にわたって周辺道路での滞留を生じないため、適切な位置に出入口を配置することや、適正規模の駐車場（自転車駐車場含む）を敷地内に確保すること等と合わせて、交通誘導員を配置する等の運用上の配慮も行うこと。
なお、出入口については、関係機関との協議により、県道所沢狭山線、県道川越入間線及び区画道路1号線の3ヶ所に設置が必要なため、適合しない提案については失格となります。

ロ 施設利用車両や搬入車両の機能性を確保しつつ、敷地内に歩道や横断歩道等を設置する等、施設利用者や歩行者の安全性を確保すること。

ハ 入曽駅の橋上駅舎化及び東西自由通路の整備に伴い、駅からの歩行者の増加が想定されることから、歩行者動線を想定して出入口を設置するなど、歩行者の安全性を確保すること。

(2) 申込者に求める施設・機能、提案等（要求水準）

① 地域貢献策

イ 地元雇用、地元企業の活用、地元商店街等との連携等といった、事業者と地域との連携に関する取り組みを提案すること。

ロ 地域活動の拠点となる施設や、事業者による地域活動への支援など、地域コミュニティの活性化に資する取り組みを提案すること。

ハ 災害時の避難所としての機能（地域住民やペット、公共交通機関利用者等に配慮）、災害対策における地域貢献策のほか、豪雨時の雨水処理などを提案すること。

- ② 交流人口の拡大に向けた取り組み
市内外から集客でき、「2. 事業者募集の方針」が実現できるようなオリジナリティのある取り組みを提案すること。
- ③ 子育て世代への対応
子育て世代の利用を踏まえた機能や取り組みを提案すること。
- ④ 立木について
当該画地上の立木（ケヤキの木）について、伐根後の木材を使った加工品の作成等により、地元住民に貢献できる提案をすること。
なお、提案内容に要する費用（維持管理含む）については、優先交渉権者の負担とする。

6. 申込者の資格

申込者は、次に掲げる全ての条件を備えている法人とします。また、複数の法人で構成されているグループ（以下、「グループ」という。）で申し込むことは可能です。グループで申し込む場合は、代表となる民間事業者（以下「代表者」という。）を定めるものとします。代表者は、提案書の提出や市との連絡等、申込に係る一切の手続きを行い、そのすべての責任を負い、市と事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。）を締結するものとします。ただし、申込者1者につき、申込及び提案は1つとし、申込者又はグループの構成員は、それぞれ他の申込者及び他のグループの構成員になることはできないものとします。

【申込条件】

- ① 「4. 募集業種及び利用制限、5. 要求水準等」及び各種関係法令等に適合した施設の建設に着手でき、かつ、令和5年6月末までに開業すること。
 - ② 1敷地内に、売り場面積1,000㎡以上のスーパーマーケット等の商業施設を含む複数の施設の運営実績があること。
 - ③ 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）による特別清算を行っていない者であること。
 - ④ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当していないこと。
 - ⑤ 狭山市暴力団排除条例第2条（1）、（2）の規定に該当していないこと。
 - ⑥ 不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法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、法人で申込者として市が適当でないと認める者でないこと。
 - ⑦ 月額賃料及び保証金を確実に支払うことができる者であること。
- ※グループで申し込む場合、②については、代表者のみ適用となり、②以外は、すべての申込者が適用となります。

7. 申込方法

(1) 募集要項公表

令和3年6月28日

(2) 申込受付期間及び方法

令和3年9月13日（月）から令和3年9月15日（水）まで

午前9時から午後5時まで

※あらかじめ電話で連絡のうえ、直接持参してください。（郵送等での申込は受付いたしません。）なお、受付期間最終日の午後5時以降は、申し込みに必要な書類の差し替え及び再提出は認めません。申込者は募集要項等を熟読し、脱漏・不備等がないよう特段の注意を払い、書類を作成してください。

(3) 申込受付場所・問い合わせ先

狭山市 都市建設部 都市計画課

住 所：〒350-1380 狭山市入間川1丁目23番5号

電 話：04-2953-1111（内線2224）

E-mail：tosikei@city.sayama.saitama.jp

担 当：木村、加藤

(4) 資料の閲覧

目次ページに記載している閲覧資料の閲覧方法・期間は以下の通りです。

閲覧方法 上記（3）に事前に電話連絡のうえ、窓口にて閲覧してください。

閲覧期間 募集要項公表から申込受付締切日まで

(5) 募集要項等に関する質問

本募集要項等に関する質問は、質問書（様式1）に必要事項を記入のうえ、電子メールで上記（3）まで送信してください。（持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受付いたしません。）※送信後、送信した旨を電話連絡してください。

期間：令和3年7月20日（火）から令和3年7月26日（月）まで

（上記期間以外の質問は受付いたしません。）

(6) 質問に対する回答

質問に対する回答は、市の公式ホームページに掲載します。ただし、回答にあたっては、質問書提出者の名称は記載しません。

回答日：令和3年8月6日（金）から

回答の内容及びその他の内容修正等は、本募集要項の追加・訂正として取り扱います。

(7) 募集要項等の変更及び追加資料の公表

質問等を踏まえ、募集要項等を変更する場合がある他、募集に関する資料を追加することがあります。募集要項等の変更や資料の追加がある場合には、市ホームページで公表します。

(8) 申込後の辞退

申込書提出後に辞退する場合は、速やかに、参加辞退届（様式3）を提出してください。なお、申込書類等は返却しません。

8. 申込みに必要な書類

申込みに際しては、次の(1)～(3)に記載する書類（※(3)については、別途電子データをCD-ROMに記録して提出してください。）を作成し、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。

また、申込書類等の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

※グループで申し込む場合、下記(1)、(2)の書類はすべての申込者が提出してください。ただし、「⑤ 資金調達の証明書類」については、代表者が提出してください。

(1) 申込書（正1部・副1部、副本はコピー可）

申込書（様式2-①）に必要事項を記入し、押印（印鑑登録されている印鑑）してください。ただし、グループによる申込の場合は、申込書（様式2-①）に代表者が記入し、グループの構成員となる者は、構成員調書（様式2-②）に記入してください。

(2) 申込添付書類（正1部・副1部、副本はコピー可）

- ① 会社定款
 - ② 法人登記簿又は商業登記簿謄本（申込時から3ヶ月以内のもの）
 - ③ 代表者の資格証明書及び印鑑登録証明書（申込時から3ヶ月以内のもの）
 - ④ 貸借対照表、損益計算書（直近3期）
 - ⑤ 資金調達の証明書類（提示した保証金額を確保できることを示す資料として、金融機関の融資証明書、預金残高証明書、所有する不動産の評価証明書等）
- ※以下、a、bのいずれかの資料を提出することにより、⑤の書類提出の省略が可能です。

a 申込者が東証1部・2部及び名証1部・2部の上場会社であることを示す資料（証券

コード等。ただし、申込時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）

b 申込者が東証1部・名証1部上場企業の連結対象50%を超える出資子会社であることを示す資料（親会社の証券コード及び出資比率のわかる資料等。ただし、その親会社が申込時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）

⑥ 営業報告書、会社案内等（6. 申込者の資格【申込条件】②を証明できるもの）

⑦ 最近期の法人税の納税証明書その3の3（申込時から3ヶ月以内のもの）

⑧ 提案業種に必要な免許等※不要な場合は除く

⑨ 暴力団排除に関する誓約書（様式4）

⑩ 価格提示書（様式5）

価格提示書に必要事項を記入、実印にて押印し、長形3号封筒に「入間小学校跡地利活用事業者募集 価格提示書」と記載し封入、封かん、封印してください。

なお、封筒裏面には申込者名（法人名）を記載してください。

(3) 事業企画提案書の提出（15部及び電子データ（CD-ROM））

① 計画概要書（様式6）

当地区のまちづくりコンセプト、本募集要項を十分理解し、別に定める審査基準書と照らし合わせながら具体的な計画を説明してください。

また、審査基準書の「2 審査基準（2）事業企画提案の評価項目」の各項目について、項目別に対応方針等を説明してください。

② 設計概要書（様式7）

図面の縮尺は500分の1とし、サイズはA3判横使いとしてください。

イ 建物等のリスト

建設する建物毎に概要を記載してください（業種・テナントの種類若しくは名称、構造、階数、建築面積、延床面積、建物の最高高さ、建ぺい率、容積率）。

ロ 配置計画図（カラーも可）

建物の配置、緩衝緑地帯、緑地、広場、通路、駐車場、植栽、擁壁等の位置について示してください。

ハ 立面計画図（カラーも可）

4方向からの建物の立面について示してください。

ニ 交通計画

駐車場の動線、出入口の配置計画、適正規模（台数）、搬入出経路等に

ついて示してください。

- ③ 事業スケジュール（様式 8）
- ④ 会社案内

《作成上の注意点》

提案は文章での表現を原則とし、文字の大きさは、原則 10.5 ポイント以上とすること。文章を補完するために必要な概念図や表、イメージ図等（図や表内の文字ポイントの大きさは問わない。）を使用し、基本的考え方をわかりやすく簡潔に記述すること。

提案書は専門的な知識を持たない者でも理解できるよう、分かりやすい表現にすること。

9. 優先交渉権者の決定及び申込書類の審査

（1）評価方法

申込みをいただいた申込書類、事業企画提案書、価格提示について総合的に評価したうえで決定いたします。

（2）事業企画提案に関する審査の実施

本募集の審査は、副市長を委員長とし、建築士や税理士といった有識者（4名）、入曽地区の市民代表（5名）、市職員（3名）の合計 13名の委員で構成する入間小学校跡地利活用事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において行います。

（3）失格事項

次のいずれかに該当したときは失格とし、委員会での審査・評価は行いません。

- ① 申込者が資格要件を満たさないとき。
- ② 月額賃料及び保証金を確実に支払うことができる者と認められないとき。
- ③ 提出書類に虚偽があったとき。
- ④ 申込者が、募集要項等の公表後、提案に当たり、委員及び本募集に係る「入曽駅周辺整備事業における入間小学校跡地利活用事業支援業務委託」の関与者と本事業に関して接触したとき。
- ⑤ その他、不正な行為があったと市が認めたとき。

（4）事前審査結果の通知及び本審査について

本審査にあたり、申込者から提出していただいた申込書類等の内、申込資格の有無及び資力について事前審査を行いません。

事前審査の結果については、書面により通知するものとします。また、本審査（事業企画提案、価格審査）は、令和3年9月下旬頃を予定しています。

なお、日程や審査方法等の詳細は、後日、事前審査を通過した申込者（代表者）に書面により通知します。

（5）優先交渉権者の決定

本募集の本審査は、事業企画提案に関するプレゼンテーションと価格審査により審査を行ない、優先交渉権者、第2順位交渉権者及び第3順位交渉権者を選定し、委員会による審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者、第2順位交渉権者及び第3順位交渉権者を決定します。なお、選定の結果、優先交渉権者等について、該当なしとする場合があります。

第2順位交渉権者の地位は、優先交渉権者が契約を締結するまでの間有効とし、契約締結に至らなかった場合、第2順位交渉権者が優先交渉権者となります。

第3順位交渉権者の地位は、優先交渉権者又は第2順位交渉権者が契約を締結するまでの間有効とし、契約締結に至らなかった場合、第3順位交渉権者が優先交渉権者となります。

※新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、本審査の審査方法等が変更される場合があります。

（6）本審査結果の通知及び公表

審査結果は、申込者（代表者）に書面により通知します。また、審査の結果は市ホームページにおいて優先交渉権者の事業者名及び得点等を公表し、それ以外の申込者については、得点のみを公表します。

なお、審査の内容、結果に対する問合せ及び異議等については、一切応じません。

（7）申込書類の帰属

事業企画提案書等の知的財産（知的財産基本法第2条に規定する知的財産をいう。）に係る著作権については各申込者に帰属します。

優先交渉権者の申込書類については、市が必要と認める場合に、申込者と協議のうえ、これを無償で使用できるものとします。

（8）優先交渉権者の辞退について

優先交渉権者が辞退をした場合は、第2順位交渉権者に地位が移行し、第2順位交渉権者が辞退した場合は、第3順位交渉権者に地位が移行します。

10. 基本協定の締結等

(1) 基本協定の締結

市は、委員会での審査結果を踏まえ、優先交渉権者と本事業の実施に向けた協議を行います。なお、この協議には、事業提案書の趣旨を逸脱しない範囲での内容の変更協議を含むものとします。

協議を経て、令和3年11月上旬（予定）に、優先交渉権者と「狭山市入間小学校跡地利活用に係る基本協定書」を締結します。優先交渉権者が基本協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、第2順位交渉権者を優先交渉権者とします。

(2) 基本協定保証金の支払い等

優先交渉権者は、基本協定の締結にあたり、契約を担保するため、価格提示書記載の月額賃料の12ヶ月分を基本協定保証金として納付してください。

(3) 有効期間

基本協定の有効期間は、契約の締結までとします。

(4) 解約金

優先交渉権者が、市の定める期日までに契約を締結しない場合、市は基本協定を解除することがあります。なお、市が基本協定を解除した場合は、基本協定保証金は解約金として返却いたしません。

11. 事業用定期借地権設定契約等について

(1) 月額賃料について

下記金額を月額最低賃料とし、最低賃料以上の額で価格提示書にて提示してください。

月額最低賃料	3,353,385円
--------	------------

月額最低賃料未満の場合には失格となります。

(2) 保証金の設定

保証金は、価格提示書記載の月額賃料の24ヶ月分とします。なお、「10. 基本協定の締結等（2）」に定める基本協定保証金は、保証金の一部に充当します。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

優先交渉権者は、令和3年12月下旬(予定)に、上記(1)及び(2)で決定した金額で市と契約を、借地借家法第23条の規定に基づき、公正証書により締結することとし、市の定める期日までに、契約できない優先交渉権者は、その資格を失うことがあります。

なお、公正証書作成に要する一切の費用は、優先交渉権者の負担とします。

(4) 土地の引渡し

土地の引渡しは、令和4年6月1日(予定)に現状有姿にて行います。

(5) 事業用借地権設定登記

上記(3)の契約に基づき、市は換地処分公告後、優先交渉権者が事業用借地権設定登記を希望する場合は協力します。なお、設定登記に要する費用は、優先交渉権者の負担とします。

12. 土地の賃貸借条件について

(1) 建設義務等

- ① 優先交渉権者は、土地の引渡後「4. 募集業種及び利用制限、5. 要求水準等」及び各種関係法令等に適合した施設の建設に遅滞なく着手したのち、令和5年6月末までには開業し、継続して営業してください。ただし、優先交渉権者に責任なく土地の引渡しが遅れた場合など、特に市長が認める限り、期限の延長を認めます。なお、施設等の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、優先交渉権者の責任と負担においてこれを解決するものとしてください。
- ② 優先交渉権者は、土地に事業企画提案書に記載された施設等(これに付属する建築物を含む。)以外の建物を建設しないものとします。
- ③ 優先交渉権者は、建築基準法その他の法令に準拠して施設等を建設しなければならないものとします。

(2) 施設建設計画

優先交渉権者は、施設等を建設するにあたっては、各関係機関との協議終了後、施設の建設計画図(以下「建設計画図」という。)を「7. 申込み方法(3) 申込受付場所・問い合わせ先」に記載の場所に提出し、本募集要項に違反しない施設か及び事業企画提案書の内容に適合しているかの承諾を受けてください。

また、建設計画図の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。

なお、申込時の委員会の審査は、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。

(3) 用途外使用の禁止

優先交渉権者は、申込時の用途・業種以外に土地を使用することは原則としてできません。

(4) 契約不適合責任

当該土地が、種類又は品質に関して契約書の内容に適合しないときは、引渡しの日から2年間に限り、市に対して修補による履行の追完の請求をすることができます。なお、契約不適合を理由として、代替物の引渡しによる履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

(5) 事業用定期借地期間（賃貸借期間）

賃貸借期間は、引渡し日から30年間とし、賃貸借期間満了時に事業用定期借地の再設定は、原則行わないものとします。

(6) 月額賃料の支払い方法

賃貸借開始日の属する四半期の賃料は、賃貸借開始月分から当該四半期完了分を一括して当該四半期末までに、翌四半期以降の賃料は、その四半期末までに市の定める方法により支払うこととします。

※第1四半期は4月1日～6月30日、第2四半期は7月1日～9月30日、
第3四半期は10月1日～12月31日、第4四半期は1月1日～3月31日とします。

なお、賃貸借開始日及び賃貸借終了日の属する月の賃料は、1ヶ月を30日として日割り計算した額とし、1円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとします。

(7) 保証金の支払等

優先交渉権者は、賃料の支払い、土地の原状回復、その他、契約から生ずる債務を担保するために、「11. 事業用定期借地権設定契約等について(2)」で設定した保証金を市に預託してください。なお、保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還します。

(8) 月額賃料の改定

土地の賃料は、原則として、固定資産税の基準年度毎に、当該基準年度の4月1日以降における賃料を次に掲げる式により改定します。

改定後の賃料の額 = (A) × (C ÷ B)

$$\left[\begin{array}{l} \text{A: 従前の賃料の額 (月額)} \\ \text{B: 従前賃料決定時の固定資産税評価額} \\ \text{C: 改定後の固定資産税評価額} \end{array} \right]$$

(9) 契約解除

市は、優先交渉権者が本募集要項及び契約に違反すると認めた場合、催告によらないで契約を解除することがあります。なお、市が契約を解除した場合、優先交渉権者は市に対して賃貸借終了日の属する月あたりの賃料の24ヶ月分に相当する額を解約金として支払うこととします。

(10) 優先交渉権者の申し出による契約解除

優先交渉権者が契約の締結日以降に、契約を継続することができない事由が発生したときは、書面により契約の解除を申し出ることができます。市が、これをやむを得ないと認めた場合に限り、賃貸借は終了するものとします。この場合、事由の如何を問わず、市に対し賃貸借終了日の属する月あたりの賃料の24ヶ月分に相当する額を解約金として支払うこととします。なお、天変地異等により賃借人の責に帰さない事由で契約を継続することができない場合は、この限りではありません。

(11) 市の承諾を要する事項

賃貸借期間内に次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ市の承諾が必要です。

- ① 事業用定期借地権を譲渡、又は当該画地を転貸しようとするとき。
- ② 施設の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて当該画地の現状を変更しようとするとき。
- ③ 施設の建設を完了した後、継続して営業しないとき。
- ④ 施設を当該画地の申込時の用途・業種以外に供しようとするとき。
- ⑤ 施設の一部又は全部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- ⑥ 施設を再築し、又は増改築しようとするとき。

- ⑦ 保証金返還請求権を譲渡し、又は質入れしようとするとき。

(12) 市への通知義務

賃貸借期間内に、次に掲げる事由が生じたときは、直ちにその旨を市に通知してください。

- ① 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- ② 氏名、名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- ③ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続き開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- ④ 特別清算開始の申立てがあったとき。
- ⑤ 企業担保権実行手続きの開始、破産又は更生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- ⑥ 一般承継により、土地の借地権及び建物の所有権が移転したとき。
- ⑦ 土地が著しい損傷を受けたとき。

(13) 原状回復義務

事業運営期間（賃貸借期間）が終了するとき、又は契約解除により賃貸借期間が終了するときは、優先交渉権者は直ちに当該画地に存する施設及びその他の工作物を収去し、賃貸土地を更地の状態に復して、市に返還することを原則とします。ただし、市と優先交渉権者との間で、事業運営期間終了前において事業運営期間終了後の施設の活用方法について協議し、建築物、擁壁、階段等堅固な工作物等で、市が賃貸借期間終了時に安全性を確認し存置を認めた場合に限り、収去を免除することがあります。

(14) その他

換地処分公告後の出来形確認測量による地積の増減が発生した場合でも、その事由による賃料等の訂正は行いません。

13. 事業上の留意点

(1) 関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、優先交渉権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、申込時の委員会の審査は、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。

また、事業系ゴミの処理、画地内の消防水利（防火水槽等）については、関係機関と協議し、指導に従ってください。

(2) 建設工事等

- ① 看板等を設置する場合には、埼玉県屋外広告物条例に従って設置するほか、屋外照明等の使用等に当たっては、周辺への環境に配慮してください。
- ② 当該画地内への車両の出入については、県道所沢狭山線、県道川越入間線及び区画道路1号線の3ヶ所からとることとなっており、県道川越入間線及び区画道路1号線については、市にて歩道整備が予定されております。出入口の設置場所によって制限される場合がありますので、設置に当たっては、道路工事施行承認申請等が必要になるため、関係機関と協議し、指導に従ってください。

ただし、区画道路1号線については、令和5年4月以降の供用開始を予定しておりますが、道路整備の進捗によっては、供用が遅れる場合があります。

- ③ 当該画地には、令和4年度中に電柱が設置される予定です。位置や工事時期等について(株)東京電力パワーグリッドとの協議が必要になります。

(3) 供給処理施設等

- ① 供給処理施設（電気・上水道・下水道・ガス・通信等）の新設・改修・移設等については、市及び各管理者等と事前に十分協議し、優先交渉権者の責任（負担）において施工してください。
- ② 上水道利用加入金については、優先交渉権者の負担となりますので、関係機関にご確認ください。
- ③ 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例により、宅地内に雨水流出抑制施設等の設置が義務付けられています。当該画地全体が対象区域となり、湛水想定区域内です。当該画地については、すでに市が入曽駅東口区画整理事業施行者として申請を行っておりますので、優先交渉権者にて設置する施設について市及び埼玉県と協議のうえ、変更の手続きに必要な書類を市に提出していただきます。その後、市より埼玉県に変更の手続きを行います。

(4) 近隣住民等への対応

- ① 優先交渉権者が行う建設工事等の近隣住民等への周知、説明対応等については、優先交渉権者において誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応してください。
- ② 建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等及び施設を建設したことに起因する電波障害、騒音、風害、悪臭、日影等の周辺への影響については、優先交渉権者の責任（負担）において対策を講じてください。

また、当該画地及び周辺は土地区画整理事業に係る工事が行われている為、双方の工事等でお互い協力が必要になります。工事時期や工事内容等について調整が必要な場合は、市と協議していただきます。

(5) 土壌汚染等

- ① 令和3年4月1日時点において、当該画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又は第11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されておりません。
- ② 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者は、埼玉県知事に届け出なければなりません。
- ③ 優先交渉権者は、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。

(6) 土壌調査費用等の負担

土壌汚染対策法に基づき優先交渉権者が実施する土壌汚染状況調査、その他優先交渉権者が任意に実施する調査に要する費用は、優先交渉権者の負担となります。

(7) 地中障害物の有無等

地中障害物の有無を確認するため契約締結後に優先交渉権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、優先交渉権者の負担となります。

(8) 土地利用計画等

現在の土地利用計画は、入曽駅周辺整備事業基本計画（平成31年3月変更）時点のものです。

(9) 地区内の私有地における建築物等について

当地区は、土地区画整理事業の施行区域であるため、地区内には私有地が存在

しています。周辺の宅地は、法令の許す範囲内において建築等行為が行われます。

(10) 駐車場の利用について

隣接する仮換地指定を受けた飯能信用金庫入曽支店（以下、「飯信」という）から、当該画地と「飯信」敷地との間に利用客が徒歩で相互通行できるような出入口設置及び、当該画地内に設置する駐車場の利用等の要望がございますので、優先交渉権者は、出入口設置等について「飯信」と協議していただくこととなります。

なお、今公募の企画提案にあたり、事前に「飯信」に詳細な要望事項を確認することは認めます。

(11) 宅地内の立木について

宅地内の立木（ケヤキの木）については、優先交渉権者の責任と負担において伐根、処分をしていただきます。

その際、隣接地に影響がないように伐根してください。

(12) 入間小学校存置物について

① 宅地内に存置されている入間小学校記念碑については、市にて移設する予定ですが、移設時期等について市と協議していただきます。

② 宅地内に存置されている入間小学校正門については、優先交渉権者にて撤去、処分してください。

ただし、設置されている学校銘板については、優先交渉権者にて取り外したうえで市に返却していただきますが、取り外し方法等は市と協議していただきます。取り外しに要する費用は、優先交渉権者の負担となります。

(13) 実地調査

市は、優先交渉権者の経営状況及び管理運営状況について、次のとおり経営等モニタリングを行います。それに対し優先交渉権者は協力しなければなりません。

① 業務実施状況、施設利用状況及び収支状況など本業務に係る事業実績報告書を作成し、提出すること。時期・回数等は別途協議とします。

② 決算終了後、遅滞なく決算報告書を提出すること。

(14) その他

① 市では地域コミュニティの形成のため、自治会への参加や、商工会議所への入会をお願いしています。地域の人々がつながる地域社会の実現にご協力ください。

- ② 本募集要項に定めのない事項が生じたときは、その都度、市と優先交渉権者間で協議し、決定します。

14. 位置図（概要図）



(参考) 土地区画整理事業設計図