

県営大宮東宮下団地内
コンビニエンスストア
出店者公募要項

令和6年12月17日
埼玉県都市整備部住宅課

県営大宮東宮下団地内コンビニエンスストア出店者公募要項

目 次

1	募集目的	1
2	出店場所	1
3	店舗の基本コンセプト	1
4	出店条件	1
5	応募者の資格	3
6	応募手続き等	4
7	出店予定者の決定	6
8	その他	6

別添 1 - 1 案内図・配置図

別添 1 - 2 測量図

別添 1 - 3 寸法参考図

別添 2 出店者選定基準

別添 3 - 1 県営大宮東宮下団地内コンビニエンスストア

出店事業に関する基本協定書（案）

別添 3 - 2 事業用定期借地権設定契約書（案）

別添 4 様式集

提出書類 1 応募者に関する書類

2 事業提案内容に関する書類

（様式 1） 事業提案書提出届

（様式 2） 応募者概要

（様式 3） 質疑書

1 募集目的

本事業は、県営大宮東宮下団地敷地の一部を活用して、民間事業者が企画、運営するコンビニエンスストアを誘致し、引き続き住宅入居者及び周辺地域に居住する県民等の利便性の向上を図ることを目的とします。

また、民間事業者の創意工夫により、省エネルギーへの配慮、特殊詐欺被害の防止など、店舗における新たな環境、安心・安全配慮対策を期待するものです。

2 出店場所

名 称	県営大宮東宮下団地
所 在	埼玉県さいたま市見沼区大字東宮下字新西 2 0 3 7 - 3 〔「案内図」(別添 1 - 1) 参照〕
敷地面積	1, 0 0 0 m ²
出店場所	案内図・配置図(別添 1 - 1) 参照

3 店舗の基本コンセプト

事業提案にあたっては、特に次の観点を重視してください。

- (1) 安心・安全に配慮した店舗の設置・運営
 - ・高齢者・障害者に配慮した店舗の設置
 - ・特殊詐欺被害などの防犯に配慮した警察官の巡回体制及び店舗運営
- (2) 安定的かつ継続的な店舗運営
 - ・資金、人材、ノウハウ、商品・サービスの開発力等の支援体制
 - ・効率的・安定的な店舗運営を支援する物流システム、商品管理システム
 - ・適正な従業員配置体制
 - ・適正な安全管理・衛生管理体制
 - ・算出根拠が妥当で健全な店舗の収支計画
- (3) 環境への配慮・公益への貢献
 - ・企業としての環境・公益への配慮・貢献
 - ・店舗に設置する設備・機器類の省エネルギーへの配慮
 - ・店舗から発生する廃棄物の適正な回収・廃棄

4 出店条件

- (1) 出店方法

借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 23 条の規定に基づき、事業用定期借地権の設定を行った出店用地を貸し出します。

なお、出店用地の賃貸借契約については、公正証書による契約を予定しておりますが、その費用は、出店者の負担とします。

(2) 定期借地権設定期間

- ① 定期借地権の設定期間は契約日の翌日から起算して20年間とします。
- ② 店舗の設置、撤去等に要する期間は、定期借地権の設定期間に含みます。
- ③ 店舗の設置工事は、原則として事業用定期借地権の設定手続きを行った後（契約締結後）となります。（令和7年7月8日以降を予定）。

(3) 貸付料

- ① 貸付料は、年額 4,371,400 円以上とし、事業者が提案書において提案する価格とします。
- ② 貸付料は、毎年度、県の指定する期日までに原則として当該年度分を全額前納とします。
- ③ 貸付料は、3年ごとに路線価の変化に合わせ改定を請求することができます。
- ④ 保証金は、貸付料の10箇月分とします。

(4) 店舗の運営方法

店舗の運営は、店舗の企画・運営のノウハウをもつコンビニエンスストア運営会社（チェーン本部）の直営、コンビニエンスストア運営会社のフランチャイズ契約等に基づく第三者による運営、コンビニエンスストア運営会社のフランチャイズ加盟者等による運営のいずれでも構いませんが、契約の相手方、県との連絡窓口については、チェーン本部とします。

コンビニエンスストアとは、「飲食料品を扱い、売場面積 30㎡ 以上250㎡ 未満、営業時間は1日14時間以上のセルフサービス方式の店舗」とします。

(5) 使用上の制限等

- ① 出店者は定期借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れ、若しくは担保に供し、又は営業の委託若しくは名義貸し等を行うことはできません。
- ② 店舗の設置・運営にあたっては、関係法規及び県の関係規定等に定める事項を遵守していただきます。
- ③ 上記の使用上の制限等に反した場合は、契約を解除します。この場合、出店者は県に対し一切の補償を請求することはできません。また、埼玉県又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければなりません。

(6) 店舗設置工事

出店者は、出店にあたり、提案した事業提案内容に基づく事業計画により、自らの責任と負担において、必要な工事や整備を行っていただきます。

(7) 契約終了時の条件等

契約の期間が満了したとき、又は(5)の③により契約を解除した場合、出店者は直ちに自己の負担で使用財産を原状に回復する必要があります。また、この場合、出店者は県に対し一切の補償を請求することはできません。

(8) 損害賠償

出店者は、出店用地の使用にあたり、埼玉県又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければなりません。

(9) 建築物等の主な制限

① 用途地域

当地は、市街化区域、第1種住居地域です。防火、準防火地域の指定はありません。

② 建ぺい率・容積率

建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下に制限されます。

③ 広告物

自家用広告物として敷地内に設置してください。また、屋外広告物法（昭和24年法律第189条）及び埼玉県屋外広告物条例（昭和50年条例第42号）により規制があります。

④ 開発許可等

区画・造成済みの敷地として引き渡しますので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条による開発行為の許可は不要ですが、新たな開発行為が生じる場合は、法に基づく許可等が必要になる場合があります。また、さいたま市開発行為等指導要綱を遵守してください。

⑤ 一団地認定・建築許可

当団地は、出店用地を含む団地全体（約10.9ha）で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項に基づく一団地の認定を受けています。建築物の建築の手続きを行うにあたっては、同法第86条の2第1項に基づく認定が必要です。同法第56条の2の制限については、県営住宅と出店用地とは、同一敷地とみなされるため、出店用地に生じる県営住宅の日影が、通常の規制値を超えた時間となる場合があります。また、既存県営住宅は、同法第56条の2第1項に基づく許可を受けているため、同許可も必要となります。

5 応募者の資格

応募の資格者は、次の要件を満たしていることとします。

- (1) 県営住宅の敷地内に設置する店舗の基本コンセプトの趣旨を理解し、出店に意欲ある者であること。
- (2) 良質な商品及び優良なサービスを提供できる能力と実績を有すること。

- (3) 店舗の企画・運営のノウハウをもつコンビニエンスストア運営会社（チェーン本部）であり、令和6年12月1日現在において、埼玉県内にコンビニエンスストアの店舗又は事務所を有し、コンビニエンスストアの健全な経営を行っているものであること。
- (4) 運営に必要な経営基盤と資金等について十分な能力を有すること。
- (5) 次に掲げる項目に該当しないこと。
- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令16号）第167条の4第2項各号に該当する者。
 - ② 埼玉県の契約に係る入札参加停止等の措置要綱（平成21年施行）の規定による入札参加停止措置を受けている者。
 - ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
 - ④ 暴力団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号及び同条第6号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業もしくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準じるもの。
 - ⑤ 暴力団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）の規定による暴力団員及びその構成員、準構成員並びにその関係者。
 - ⑥ ①又は⑤に該当する者を代理人、支配人その他の使用人として使用した者。
 - ⑦ ⑤又は⑥に該当する者から委託を受けた者。
 - ⑧ 法人税、消費税及び県税に係る徴収金を滞納している者。

6 応募手続き等

(1) 質疑書の受付及び回答

この公募要項に関する質疑は質疑書（様式3）により、電子メールで提出すること。なお、質疑書送信後は、速やかに電話連絡により送達の確認を得ること。

質疑受付期間	令和6年12月17日（火）～令和7年1月8日（水） 9時30分～11時30分、13時30分～16時30分
Eメールアドレス	a5550-02@pref.saitama.lg.jp
提出先	埼玉県 都市整備部 住宅課 住宅経営担当 （電話 048-830-5569）

質疑への回答	令和7年1月15日（水）までに、電子メールで回答する。
--------	-----------------------------

(2) 事業提案書類の提出

提案書類の提出は、電子メールを原則とする。電子メールの件名は「県営大宮東宮下団地内コンビニエンスストア出店事業提案書（応募者名）」とし、各電子データ名は、No.+書類名とする（別添4／1～3ページのNo.と電子データ名使用）。

- 【例／添付資料名】
- 1 事業提案書提出届（様式1）
 - 2 応募者概要（様式2）
 - ～
 - 4 印鑑証明書
 - ～
 - 8 決算書
 - 9 納税証明書
 - ～
 - 11 事業計画

また、提案書送信後は、速やかに電話連絡により送達の確認を得ること。

なお、電子メール1通あたりのファイル添付の最大容量は10MBになるため、それを超える場合は、数回に分けて送信すること。

提出書類	1 応募者に関する書類（別添4／1ページ） 2 事業提案内容に関する書類（別添4／2 - 3ページ）
提出日時	電子メール 令和7年1月27日（月）～1月29日（水）必着 9時30分～16時30分 ＊ 提案内容の変更等は、上記の期間内に限り行うことができます。
Eメールアドレス	a5550-02@pref.saitama.lg.jp
提出先	埼玉県 都市整備部 住宅課 住宅経営担当 （電話 048-830-5569）

- ＊ 上記書類のほか、県が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- ＊ 提出書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

(3) 応募に要する費用

応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。

7 出店予定者の決定

(1) 出店予定者の決定方法

応募者の中から、埼玉県において出店者選定審査基準（別添2）に基づき、出店予定者を決定します。

(2) 書類審査の実施

提出された書類について、県において書類審査を行います。本要項で規定する提出書類に対して、応募者から提出された書類に不足、不備等が判明した場合でも、県が補足、修正等の必要性を連絡することはありません。所定期間内に適正に提出された書類に対して書類審査を実施します。

(3) 出店予定者の決定時期及び審査の結果の通知

出店予定者の決定は、令和7年2月26日（水）を予定しています。

審査結果は応募者全員に文書で通知します。審査の結果や内容についてのお問合せには応じられません。

(4) 出店予定者の公表

出店予定者の公表は、令和7年3月を予定しており、埼玉県都市整備部住宅課のホームページで行います。また、出店予定者の提案内容の概要については公表することがあります。

8 その他

(1) 次の場合には、出店予定者としての決定を取り消します。

- ① 正当な理由なくして、県の指定する期日までに賃貸借契約を行わなかった場合
- ② 出店者の決定から契約の手続きまでの間に、出店者について資金事情の変化等により店舗の設置・運営の履行が確実でないと県が判断した場合
- ③ 著しく社会的信用を損なう等により出店者としてふさわしくないと県が判断した場合
- ④ 出店予定者が応募者の資格を失った場合

(2) スケジュール

令和6年12月17日（火）

募集要項公表

12月17日（火）

～令和7年1月8日（水）

質疑書の受付

令和7年1月15日（水）まで

質疑書に対する回答

1月27日（月）

～1月29日（水）

事業提案書類の提出

2月上旬

審査

2月26日（水）

出店予定者の決定

3月中旬

協定書の締結

7月上旬

事業用定期借地権設定契約の締結
工事着工

9月下旬

新店舗オープン