

県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業

募集要項

令和7年6月13日

埼玉県

— 目 次 —

1. 公募の目的等	1
2. 県営与野高層団地の概要	1
3. 事業内容に関する事項	2
3.1. 公募対象施設の概要	2
3.1.1. 所在地番	2
3.1.2. 建物面積	2
3.1.3. 構造等	2
3.1.4. その他	2
3.2. 法規制	3
3.3. 設備概要	3
3.4. 活用用途	4
4. 賃貸条件等	4
4.1. 契約形態	4
4.1.1. 基本協定	4
4.1.2. 賃貸借契約	4
4.2. 賃料	5
4.3. 敷金	6
4.4. 支払方法	6
4.4.1. 敷金	6
4.4.2. 賃料	6
4.5. 施設整備	6
4.6. 施設管理	6
4.7. 修理	6
4.8. 団地住民及び地域住民との関係	6
4.9. 本物件の返還	7
4.10. 運営施設の定期報告	7
5. 事業者の募集及び選定に関する事項	7
5.1. 選定方法	7
5.2. 応募者要件	7
5.2.1. 応募者の資格要件	7
5.2.2. 応募者の制限	7
5.2.3. 失格について	8
5.3. 募集・選定及び開業までのスケジュール	8

5.3.1. 募集要項の公表.....	8
5.3.2. 現地確認会の開催.....	8
5.3.3. 質問の受付.....	9
5.3.4. 質問の回答.....	9
5.3.5. 参加申込書及び企画提案書の受付.....	9
5.3.6. 参加の辞退.....	9
5.3.7. 審査（書類審査）.....	10
5.3.8. 選定結果の通知.....	10
5.3.9. 基本協定の締結.....	10
5.3.10. 事業内容の確定.....	10
5.3.11. 団地住民説明.....	10
5.3.12. 定期建物賃貸借契約の締結.....	10
5.3.13. 内装工事等の着手及び開業.....	10
5.4. 提出書類.....	10
5.4.1. 参加申込に関する書類.....	10
5.4.2. 企画提案書に関する書類.....	11
5.4.3. 提出にあたっての留意事項.....	11
6. 事務局	12

添付資料

添付1 審査基準書

添付2 基本協定書（案）

添付3 定期建物賃貸借契約書（案）

添付4 様式集

添付5 図面等

1. 公募の目的等

埼玉県（以下「県」という。）が保有する県営与野高層団地１号棟１階の一部にあった下落合保育園が退去した跡地に、民間事業者による児童福祉施設等を誘致し、未利用財産を活用することを目的とするものです。

本募集要項は、事業の公募に関して必要な事項を定めるものです。

2. 県営与野高層団地の概要

項目	内容
所在地番	さいたま市中央区下落合三丁目 920 番
敷地面積	5249.53m ²
用途地域	準工業地域、第一種住居地域
住戸数	199 戸
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 棟 8～11 階建
建設年度	昭和 43 年度
入居世帯数*	182 世帯
入居者数*	346 人

*令和7年2月25日時点

位置図



3. 事業内容に関する事項

3.1. 公募対象施設の概要

3.1.1. 所在地番

さいたま市中央区下落合三丁目 920 番の一部（与野高層団地 1 号棟 1 階部分）

3.1.2. 建物面積

216.00 m²／1 階部分

3.1.3. 構造等

鉄骨鉄筋コンクリート造／1 階部分

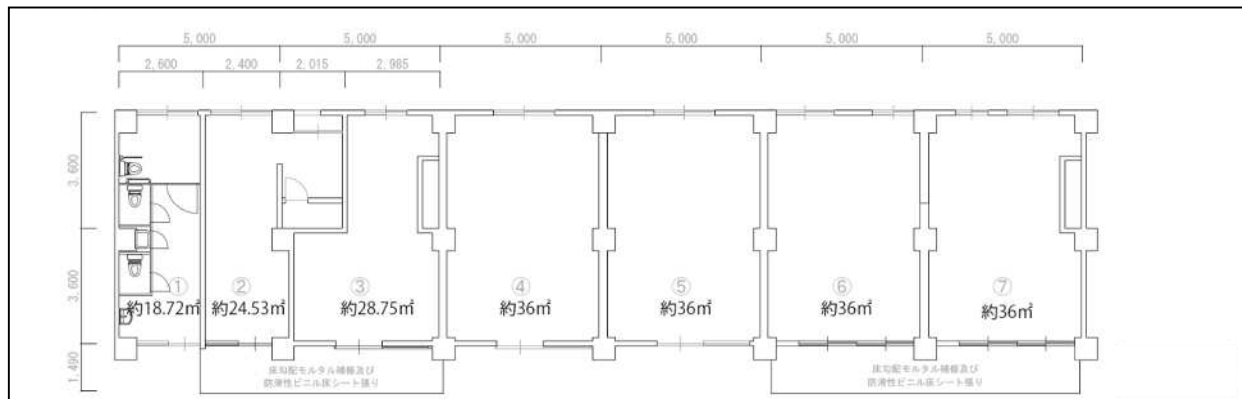
3.1.4. その他

下記配置図の青斜線部分の専用庭（720.33 m²）も活用範囲に含みます。

配置図



対象施設平面図



3.2. 法規制

項目	内容
用途地域	準工業地域、第一種住居地域
建蔽率・容積率	60%・200%
その他制限	景観誘導区域

対象施設の存する地域における法規制は上表のとおりであり、提案内容により、使用用途の制限や用途変更の手続き等が必要となりますので、関係部署と十分な確認を行ってください。

提案にあたっては、都市計画法、建築基準法、その他の関係法令条例規定等を遵守してください。

3.3. 設備概要

	部位	仕上げ	設備容量等	備考
建築	床	複層ビニル床シート FS (トイレ、部屋)、 防滑性ビニル床シート (廊下)		
	柱・梁	タイル張り (トイレ)、ビニルクロス (部屋)、 可とう型改修塗料 E 塗り (廊下)		
	専用境界壁	タイル張り (トイレ)、ビニルクロス (部屋)、 可とう型改修塗料 E 塗り (廊下)		
	専用境界建具	アルミ製建具 (片引き框戸)		
	天井	化粧石膏ボード (トイレ、部屋)、ケイ酸 カルシウム板 EP 塗り (廊下)		
電気	電灯	各部屋内電気設備まで引込	1φ3W210/105V	
	動力	分電盤の1次側まで引込	3φ3W210V	
	電話	①、②以外の部屋内引込		
	テレビ共聴	①、②以外の部屋内引込		
機械	給水	各部屋内引込プラグ止め		
	雑排水	各部屋内引込プラグ止め		
	汚水排水	③、④以外の部屋内引込プラグ止め		
	一般排気	各部屋内換気設備設置		
	トイレ排気	換気扇設置		
	ガス設備	ガスメーター二次側各部屋外でプラグ止め		
	冷暖房	—	—	冷暖房設備なし

3.4. 活用用途

活用用途は、児童福祉施設等（建築基準法施行令第 19 条第 1 項）とします。ただし、以下の用途は禁止とします。

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

対象施設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供してはなりません。

(2) 風俗営業等の禁止

対象施設を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、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する用途に供してはなりません。

(3) 政治的又は宗教的使用の禁止

政治的又は宗教的な用途に供してはなりません。

4. 賃貸条件等

4.1. 契約形態

4.1.1. 基本協定

- (1) 選定された事業者（以下、「優先交渉権者」という。）と県は、選定後速やかに業務内容等の協議を行った上で基本協定を締結します。
- (2) 基本協定は、優先交渉権者が実施する事業内容、双方の権利義務等についての基本的事項を定めることを目的とします。
- (3) 基本協定締結後、事業提案の詳細や改修内容等について双方の協議を行い、事業内容を確定します。
- (4) 応募者を契約当事者とします。
- (5) 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。
- (6) 協定上の権利を第三者に譲渡することはできません。
- (7) 基本協定により、県及び優先交渉権者は協議を行い、本募集要項等及び企画提案書等の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関して必要な事項（以下、「追加合意事項」という。）を定めることができます。

なお、追加合意事項は県及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

- (8) その他の協定内容については、別添 2 基本協定書（案）により定めるものとします。

4.1.2. 賃貸借契約

優先交渉権者による手続等の完了後、企画提案内容、基本協定、追加合意事項に基づき事業提案の詳細や改修内容等の協議を行い、事業内容の確定の上で、県と優先交渉権者双方の合意に達した場合には、建物の貸付に係る契約を締結することとします。

なお、契約の形態は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条の規定に基づく定期建物賃貸借権の設定を目的とした賃貸借契約となります。

-
- (1) 賃貸借期間は、5 年とします。

なお、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了します。また、賃貸借期間満了後の再契約も行わないため期間満了の日までに原状回復の上、返還しなければなりません。ただし、県が改めて公募を行い再び事業者として選定された場合は、県と事業者の協議によることができます。

- (2) 関連法令の改正及び経済状況の変動があったとき、その他必要があると認めるときは、県と事業者の協議の上、賃料の改定をすることができることとします。
- (3) 優先交渉権者と建物の貸付に係る契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。
- (4) 契約締結に係る費用は全て優先交渉権者に負担していただきます。
- (5) その他の賃貸条件等については、別添 3 定期建物賃貸借契約書（案）により定めるものとします。

4.2. 賃料

借受希望価格は、最低月額賃料（税込）【営利用】790,643 円・【住宅用又は非営利用】484,887 円以上とします。

なお、賃料のほかに、対象施設の利用に要する以下の費用を事業者が負担します。

- (1) 電気、ガス、水道、及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用

※「営利用」、「住宅用又は非営利用」について

・「非営利用」とは、応募者が次の各号に該当する法人であって、貸付財産を当該法人の事務、事業の用に供する場合をいう。ただし、(1)及び(2)に掲げる法人が貸付財産を競馬、競輪、競艇、小型自動車競争等の施設の用に供する場合並びに(3)に掲げる法人が貸付財産を収益事業の用に供する場合を除く。

- (1) 国、地方公共団体
- (2) 特別の法律の規定に基づき国又は地方公共団体が出資している法人（根拠法に利益分配の規定のある法人を除く。）
- (3) 法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）別表第 2「公益法人等の表」に掲げる法人（ただし、上記(2)に該当する法人を除く。）

注：「収益事業の用に供する場合」とは、貸付財産の全部又は一部を法人税法第 2 条第 13 号に規定する収益事業に準ずる事業の用に供する場合で、その供する割合が、収益事業以外の用に供する割合を上回る場合をいう。

・「住宅用」とは、生活の本拠としての住宅の用に供する場合をいう。

ただし、次に該当する場合は「営利用」として取り扱うものとする。

- (1) 営利法人の社宅、従業員宿舍の用に供する場合
- (2) 高級賃貸住宅の用に供する場合で、県が「住宅用」として取り扱うことを不相当と認める場合
- ・「営利用」とは、「住宅用」又は「非営利用」以外の用途に供する場合をいう。

4.3. 敷金

賃料の3か月相当分とします（利息は付さないものとします）。

なお、賃料の見直しによる敷金の変更はありません。

4.4. 支払方法

4.4.1. 敷金

県が別途指定する日までに県が発行する納入通知書により納付することとします。

4.4.2. 賃料

毎月末日までに県が発行する納入通知書により納付することとします。賃料の起算日は契約により定めます。

4.5. 施設整備

対象施設は、現状有姿にて引渡します。施設整備においては、以下に留意した上で実施してください。

- (1) 必要な施設整備等（専用庭の造作等も含む。）は、全て事業者の責任及び負担において設置してください。整備にあたっては、事前に県と協議を行ってください。
- (2) 施設整備費補助を活用する場合には、事業者の責任において別途、補助主体との協議が必要となります。
- (3) 構造耐力壁上影響があるような改造はできません。
- (4) 専用庭への新たな建築物の建設は不可とします。

4.6. 施設管理

対象施設及び専用庭の日常的な管理は、事業者自ら行ってください。

4.7. 修理

賃貸借期間中の対象施設の修理については、事業者の負担となります。修理を行う場合は、事前に県と協議を行ってください。

4.8. 団地住民及び地域住民との関係

事業者は、以下に記載する内容を遵守してください。

- (1) 埼玉県景観条例（平成19年条例第46号）等に基づき、良好な景観の形成に努めること。
- (2) 地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。
- (3) 事業実施にあたっての事前説明等、団地住民等に対しては誠実に対応し、円滑な関係の構築を図ること。

※事業運営に当たり、団地内通路での送迎車両等の一時停車はできません。送迎車両等の団地内駐車場の一時使用については、団地住民及び県の下承が得られた場合使用可能です。

4.9. 本物件の返還

賃貸借契約が終了した場合には、事業者の責任において現在の設備状況（3.3 設備概要参照）に原状回復し返還していただきます。ただし、県が原状回復を免除した場合はこの限りではありません。

なお、賃貸借期間中に事業者が設置した設備、それに要した工事費や改良費等について、県は買取または補償しません。

4.10. 運営施設の定期報告

県は、事業者に対して運営施設の状況について年 1 回年度末に定期的な報告を求めます。

5. 事業者の募集及び選定に関する事項

5.1. 選定方法

本公募の選定は、事務局による第一次審査及び県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業事業者選定委員会にて行う第二次審査を行うこととし、応募者の中から、審査により最も優れた企画提案を行った者を優先交渉権者とし、次に優れた提案を行った者を次点交渉権者とし、

5.2. 応募者要件

5.2.1. 応募者の資格要件

- (1) 応募者は、単独の法人格を有する団体（以下「単独応募者」という。）若しくは複数の法人格を有する団体（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）であることとします。
- (2) 応募に際しては、単独応募者は、以下の要件を満たさなければなりません。また、応募グループは、以下の要件を満たす構成員を含めなければなりません。
 - a) 活用施設を運営する者であること。
 - b) 活用施設について、参加申込書の提出日までの過去 3 年以内において、1 年以上の運営実績を有していること。
- (3) 応募グループは、応募手続きを行う者で、県を相手方として定期建物賃貸借契約を締結する構成員（活用施設を運営する者）を代表応募者として定めます。単独応募者の場合には、当該者をもって代表応募者とし、
- (4) 応募グループは、参加申込書の提出日までに、すべての構成員を決定する必要があります。
- (5) 単独応募者又は応募グループの構成員は、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用を有することとします。
- (6) 単独応募者又は一つの応募グループに属している構成員は、他の応募グループに参加することはできません。

5.2.2. 応募者の制限

以下に該当する者は、単独応募者又は応募グループの構成員となることはできません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (2) 埼玉県と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がなされた者。ただし、同法の構成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 項の更生計画の許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若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずるもの。
- (5) 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）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)、(6) に該当する者から委託を受けた者。
- (8) 直近 2 事業年度の法人税、消費税及び県税に係る徴収金を滞納している者。

5.2.3. 失格について

応募者が以下に該当する場合は失格となります。

- (1) 応募者の資格要件を満たさない場合。
- (2) 提出書類等の提出方法や提出期限などが守れなかった場合。
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (4) 選考の公平性を害する行為があった場合。
- (5) 前各号に定めるもののほか、提案にあたり著しく信義に反する行為等が認められた場合。

5.3. 募集・選定及び開業までのスケジュール

5.3.1. 募集要項の公表

令和 7 年 6 月 13 日（金）

5.3.2. 現地確認会の開催

- (1) 現地確認会開催日

令和 7 年 6 月 20 日（金）

※ 23 日（月）は予備日とします。

※ 現地確認会の参加は任意となります。

※ 現地確認会に不参加であっても本募集には応募できますが、本募集に関するすべての事項を了知し応募しているものとみなします。

- (2) 参加申込受付期間

令和 7 年 6 月 13 日（金）～ 6 月 18 日（水）

- (3) 提出方法

「現地確認会参加申込書（様式 1）」に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、6. 事務局に提出してください。なお、電話・FAX・郵送での受付は行いません。

また、電子メールで提出する際には、件名を「県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業に関する現地確認会参加申込書 事業者名」とすることとし、電子メール送信後、24 時間以

内に県から当該電子メール到着の確認の返信がない場合は、速やかに 6. 事務局まで連絡してください。

5.3.3. 質問の受付

(1) 受付期間

令和 7 年 6 月 13 日（金）～ 6 月 27 日（金）

(2) 提出方法

質問を簡潔にまとめ、「質問書（様式 2）」に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、6. 事務局に提出してください。なお、電話・FAX・郵送での受付は行いません。

また、電子メールで提出する際には、件名を「県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業に関する質問書 事業者名」とすることとし、電子メール送信後、24 時間以内に県から当該電子メール到着の確認の返信がない場合は、速やかに 6. 事務局まで連絡してください。

5.3.4. 質問の回答

(1) 回答日

令和 7 年 7 月 4 日（金）

(2) 回答方法

質問に対する回答は埼玉県都市整備部住宅課のホームページへの掲載によって行います。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、県が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができることとします。

また、事業者等は公表しないものとします。

5.3.5. 参加申込書及び企画提案書の受付

(1) 受付期間

令和 7 年 7 月 14 日（月）～ 7 月 16 日（水）

(2) 受付場所

5.4. 提出書類に記載の書類に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、6. 事務局に提出してください。なお、電話・FAX・郵送での受付は行いません。

また、電子メールで提出する際には、件名を「県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業に関する参加申込書 事業者名」とすることとし、電子メール送信後、24 時間以内に県から当該電子メール到着の確認の返信がない場合は、速やかに 6. 事務局まで連絡してください。

5.3.6. 参加の辞退

参加申込書及び企画提案書を提出した者は、参加申込書及び企画提案書の受付期間内であれば、参加を辞退することができます。

参加を辞退する場合は、企画提案書の受付期間内に参加辞退届（様式 8）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、6. 事務局に提出してください。なお、電話・FAX・郵送での受付は行いません。

また、電子メールで提出する際には、件名を「県営与野高層団地内児童福祉施設等導入事業

に関する参加辞退届「事業者名」とすることとし、電子メール送信後、24 時間以内に県から当該電子メール到着の確認の返信がない場合は、速やかに 6. 事務局まで連絡してください。

5.3.7. 審査（書類審査）

応募者から提出された参加申込書及び企画提案書の内容について、別添 1 審査基準書に基づき、県事務局及び県が設置する選定委員会にて審査します。

(1) 実施日時

令和 7 年 7 月下旬頃を予定

5.3.8. 選定結果の通知

選定結果については、8 月中旬に応募者全員に文書にて通知します。

また、選定した事業者候補者の名称を県ホームページにて公表します。原則として、事業者候補者以外の情報は非公表とします。

5.3.9. 基本協定の締結

選定結果の通知後、速やかに基本協定に向けた協議を開始し、県と事業者が双方の合意に達した場合は、基本協定を締結します。

5.3.10. 事業内容の確定

基本協定の締結後、事業提案の詳細や改修内容等について、県と事業者で協議を行い、事業内容を確定します。

5.3.11. 団地住民説明

事業者は基本協定の締結後、団地住民に対し、提案事業について十分な説明をしていただきます。

5.3.12. 定期建物賃貸借契約の締結

団地住民説明の実施後、県と事業提案の詳細や改修内容等の協議を行い、事業内容の確定の上で県と事業者双方の合意に達した場合には、定期建物賃貸借契約を締結します。

5.3.13. 内装工事等の着手及び開業

定期建物賃貸借契約の締結後、速やかに対象施設の内装工事等に着手してください。

令和 7 年 11 月末までに開業していただきます。

5.4. 提出書類

5.4.1. 参加申込に関する書類

以下の書類を電子メールでのファイル添付にて提出してください。

- (1) 参加申込書（様式 3-1、3-2）
- (2) 法人概要（様式 4）
- (3) 履歴事項全部証明書（法人登記補謄本）

※参加申込書提出日の3か月以内に発行されたもの

(4) 印鑑登録証明書

※参加申込書提出日の3か月以内に発行されたもの

(5) 法人税納税証明書

(6) 決算書（直近3期分の財務3表）

※応募グループの場合は、(2)～(6)について、構成員ごとに提出してください。

(7) 事業実績調書（様式5）

(8) 事業実績を証明する書類（パンフレットや業務仕様書・契約書等）

(9) その他県が追加で指定する書類

5.4.2. 企画提案書に関する書類

以下の書類を電子メールでのファイル添付にて正本、副本を提出してください。副本については、事業者名を記載することや、事業者を特定できる表現を用いることを禁止します。

(1) 企画提案書（様式6）

※様式6に記載の必要な添付書類含む

(2) 借受希望価格書（様式7）

※借受希望価格書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって借受希望価格とするため、応募者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を借受希望価格書に記載すること

(3) その他県が追加で指定する書類

5.4.3. 提出にあたっての留意事項

(1) 募集要項の承諾及び複数提案書の禁止

応募者は、参加申込書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとします。一応募者は、複数の提案を行うことはできません。

(2) 使用言語及び単位等

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は円を使用することとします。

(3) 企画提案書の取り扱い

原則、参加申込書及び企画提案書の変更、差し替え若しくは再提出は認められません。ただし、必要があるものとして県が認めた場合は、この限りではありません。

(4) 著作権

企画提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、企画提案書について、事業者の選定・公表・展示・その他県が必要と認めるときには、県はこれを使用できるものとします。応募者は、企画提案書の提出をもって当該公表等に同意したものとします。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負います。

なお、いずれの企画提案書についても返却はしないものとします。

(5) 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することができません。

6. 事務局

本事業に関する窓口

埼玉県都市整備部住宅課

住 所：〒330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1

T E L：048-830-5569

F A X：048-830-4888

E-mail：a5550-02@pref.saitama.lg.jp