

(仮称) 新座市三軒屋公園等複合施設 整備運営事業

公募説明会資料

目次

1 事業概要	1
2 事業手法	 8
3 公募資料の構成	12
4 募集要項の概要	14
5 要求水準書の概要	25
6 事業者選定基準の概要	35
7 契約の概要	38

1 にいざほっとぷらざの閉館、東北コミセンでの仮運用

- 志木駅に隣接するにいざほっとぷらざについて、高額な賃料や建物の老朽化等の理由から、契約期間の更新又は他の公共施設との複合化を行うのか検証。
- ⇒ 複合施設整備の方が効率的な行財政運営に寄与するとし、契約期間が満了する令和2年度末に閉館。東北コミセンとの複合化を視野に、一部機能を東北コミセンに移して仮の運用中。

2 東北コミセンの老朽化

- 東北コミュニティセンターは築43年が経過し、建物の老朽化が進行。
- 選挙の投票所利用や市内4箇所ある出張所の中でも高稼働な状況にある中で、ロビーなどスペースの不足も課題

3 三軒屋公園の魅力低下、老朽化

- 三軒屋公園は、公園の大半がコンクリート床であり、緑が少なく、憩いの場として使いづらい。
- 老朽化が進んで地下駐輪場への雨漏りが発生。

新座市公共施設等総合管理計画に基づき、三軒屋公園及び東北コミセン敷地を活用し、
(仮称) 新座市三軒屋公園等複合施設の整備を検討

対象地

■ 対象地広域図



敷地面積

項目	面積	備考
三軒屋公園	1,893㎡	都市公園（街区公園）
東北コミュニティセンター	580㎡	文化施設
合計	2,473㎡	$=1,893\text{㎡} + 580\text{㎡}$
都市計画道路用地	160㎡	—
道路用地を除いた合計	2,313㎡	$=2,473\text{㎡} - 160\text{㎡}$

■ 対象地詳細図



法的制限等

用途地域	商業地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	200%
道路斜線	勾配1.5	勾配1.5
隣地斜線	立ち上がり31m/勾配2.5	立ち上がり31m/勾配2.5
防火地域	防火地域	指定なし

①東北コミセン側の建築物の制限

- 東北コミセンが立地している敷地は、土地区画整理事業の未着手区域になっており、法律上、区画整理で決めた範囲を見直さない限り、建物の高さや構造等の様々な制限がある。

②既存の公園面積の維持が必要

- 三軒屋公園は土地区画整理事業により整備された公園であり、都市計画決定されている。そのため、既存の公園面積を維持する必要がある。

① 建築物の制限がかかる範囲

- 3階建て以下で、地下を有しないこと
- 構造が、木造・鉄骨造・コンクリートブロック造であること

といった制限

② 既存の公園の面積を維持

東北土地区画整理事業区域
(未着手区域)

東北土地区画整理事業区域
(整備済)



- ✓ 本事業では、立体都市公園制度を活用し、効率的・効果的な土地利用を実現することを目指す。
- ✓ 制度の活用に当たっては、立体化により、よりよい公共空間が整備できることを前提とする。

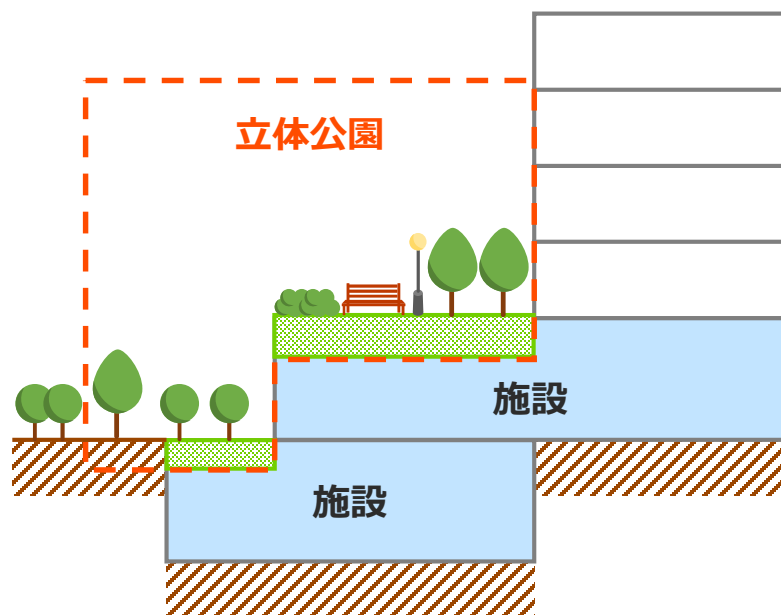
立体都市公園制度の活用方針

- **公共サービスニーズに対する公共用地の不足**
 - ・ 公共サービスに対するニーズが高い一方、既存の東北コミュニティセンター敷地は建築高さ等に制限があり、十分な容積の確保が困難。
- **土地利用の法的な制限**
 - ・ 既存の東北コミュニティセンター敷地は、都市計画道路予定地・土地区画整理事業未着手区域になっていること、送電線の影響等から、必要な公共サービス機能に対する容積の確保が困難。
- **公園面積の確保**
 - ・ 三軒屋公園は都市計画決定されている既存の公園の面積を維持する必要がある、東北コミュニティセンターの拡張用地とすることはできない。

制度活用による効果・留意点

- **効果**
 - ・ 必要な公共サービス機能及び公園面積の確保、各機能の連携による相乗効果の発揮。
 - ・ 特徴的な外観等も相まって、新たな市のシンボルとして、視覚的な癒しの空間を創出。
- **留意点**
 - ・ 緑の質・量が向上すること。
 - ・ ユニバーサルデザインに配慮した動線計画の作成、市民ニーズを反映した公開時間の設定。
 - ・ 防災機能の確保。（指定緊急避難場所及び帰宅困難者の一時滞在施設）
 - ・ 周りの建物への日当たりや騒音、交通量などの影響の軽減。
 - ・ 夜間の騒音等、防犯上の観点からの対応。
 - ・ 都市計画変更手続が必要。

立体公園制度のイメージ



🌳 立体都市公園制度 🌳 とは

一般的な公園が地平面に広がる水平な公園であるのに対し、建物の屋上などを活用して作られる公園のことを立体都市公園という。

都市部では活用できる土地が限られているため、土地を有効活用し、公園と他の施設を一体的に整備することで効率的な公園の整備を図ることを目的とした制度である。

(渋谷区宮下公園、中央区水谷橋公園 等)

コンセプト

コミュニティ施設と公園が連携した、 新たな地域交流拠点

- 方針1** 新しいまちのシンボルの創出
- 方針2** 良質なオープンスペースの創出
- 方針3** 多様な機能の連携による相乗効果の発揮
- 方針4** 可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される施設

整備方針

整備方針 1

新しいイメージを創出するためのソフト・ハードの取組

整備方針 2

複合施設としての相乗効果の発揮

整備方針 3

ユニバーサルデザインへの対応

整備方針 4

環境への配慮

整備方針 5

安全・安心の確保

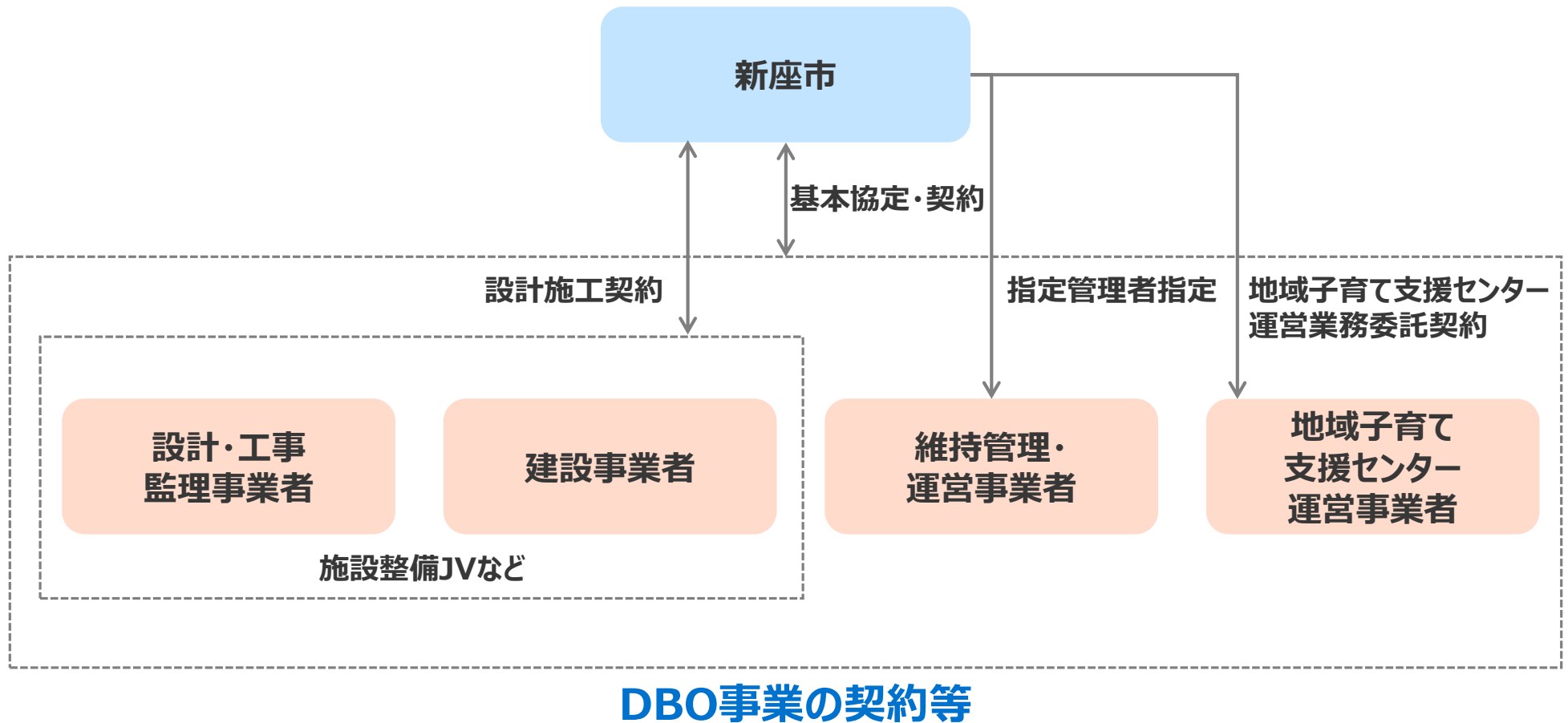
整備方針 6

長期的な視野に立った柔軟な設計及び管理運営

ターゲットの 考え方

- 公園及び複合施設であることから、メインターゲットは設定せず、多世代が集い、交流できるようにする。
- 東北コミセン利用者団体をはじめ、各種ボランティア団体、周辺の町内会や商店会、大学等、市民の皆様にも協力いただきながら、本施設ならではのにぎわい創出やコミュニティ形成等の取組を実現していく。

- ✓ DBO事業として実施する。
- ✓ 事業期間は、施設整備期間に加え、15年の維持管理・運営期間を想定する。



民が実施する業務	市が実施する業務
① 設計等業務 (ア) 調査等業務 (イ) 設計業務 (ウ) 工事監理業務 ② 建設等業務 (ア) 既存施設の解体業務 (イ) 建設業務 (ウ) 什器備品調達業務 ③ 維持管理・運営業務 (ア) 開業前準備業務 (イ) 維持管理業務 (ウ) 運営業務 ※地域子育て支援センターについては指定管理業務とは切り分け、別途業務委託とする。	次の業務については、本事業の範囲とはせず、市が実施します。 ① 東北出張所運営業務 ② 防災備蓄資機材倉庫維持管理

1

建設・設計企業の ノウハウ発揮

- 設計と施工を一括発注するとともに性能発注とすることにより、コストを抑えながら意匠や品質のバランスをとること。本事業では建築の意匠性やシンボル性も重要な要素と考えている。

2

運営管理者の ノウハウ発揮

- 設計と維持管理・運営を一括発注するとともに、維持管理・運営は指定管理者制度を導入して性能発注とすることで、運営の質の高さと効率性を両立すること。本事業では運営期間中の質が事業の成否を決めるものと考えている。

3

一括発注による 創意工夫・業務の効率化

- 各業務を担う民間事業者が連携することで創意工夫の発揮と業務効率化を図ること。

4

長期契約による事業全体の 安定性・持続性

- 長期間の安定した事業実施。経営の安定性や修繕・メンテナンスへの迅速な対応。

5

事業のプロジェクト マネジメント

- 設計事務所、建設会社、維持管理会社、運営会社等、事業に関わるプレイヤーを取りまとめ、適切にマネジメントすることで、品質、コスト、スケジュールを適切に管理すること。

6

地元企業や地元の 多様な主体との連携

- 代表企業・構成企業としての地元企業の参画及び運営期間中における地元の様々な主体との連携。



✓ 公募資料（募集要項等）は下表の資料で構成される。

■ 要求水準書別紙

• 募集要項
• 要求水準書 及び別紙（右表）
• 事業者選定基準
• 基本協定書（案）
• 基本契約書（案）
• 設計施工一括契約書（案）
• 指定管理基本協定書（案）
• 地域子育て支援センター運営業務委託契約書（案）
• サービス対価の支払方法及び改定方法
• モニタリング実施要領
• 様式及び提案記載要領
• 様式集
• 利用料金設定の考え方

別紙 1	敷地測量図
別紙 2	インフラ施設現況図
別紙 3	地質調査結果（ボーリングデータ）
別紙 4	既存施設図面
別紙 5	什器備品リスト
別紙 6	既存施設等の利用状況
別紙 7	基本設計及び実施設計完了時成果物・納品リスト
別紙 8	工事関係図書一覧
別紙 9	移転物品リスト
別紙10	東北コミセン及び図書館実施事業
別紙11	人員配置イメージ

事業期間

✓ 本事業の事業期間の想定は、次のとおり。

項目		期間（想定）
設計・解体・整備期間	本施設の設計・整備期間	令和8年4月～令和11年11月
	既存東北コミセンの解体及び当該部分に係る外構工事	令和12年3月～令和12年8月
開業前準備期間		令和11年12月～令和12年2月
維持管理・運営業務期間 （地域子育て支援センターの運営を含む）		令和12年3月～令和26年11月

※ 新施設の供用開始後に東北コミセンの解体及び外構工事を実施

応募者の構成

- 応募者グループは、代表企業の他に、構成企業、**協力企業**から構成される。
→実施方針から、協力企業の位置付けを追加。
→市と直接いずれかの契約(**指定管理者の指定を含む。**)を締結する企業（**地域子育て支援センター運営事業者を含む**）を代表企業及び構成企業とし、代表企業及び構成企業から一部業務を受託する予定の企業を**協力企業**とする。
- 代表企業は、応募者グループを代表して応募手続を行う。
- 参加表明書の提出以降、代表企業の変更は認めない。また、構成企業の追加や変更は原則として認めない。ただし、構成企業が参加資格要件を満たさなくなった場合、当該構成企業に替わる新たな企業を充てるなど必要な措置を講じた上で、市と協議し、本事業を確実に履行できると市が認める場合において、構成企業の変更を認めることとする。
- 代表企業及び構成企業は、同時に他の応募者グループの代表企業、構成企業及び協力企業となることはできないこととする。また、協力企業は、同時に他の応募者グループの代表企業及び構成企業となることはできないこととする。

共通条件

応募者は、以下の要件を全て満たしていなければならない。 **※実施方針から変更なし**

- 市の議会の議員が、無限責任社員、取締役、執行役、監査役若しくはこれらに準じるべき者、支配人または清算人である団体でないこと。
- 市の市長、副市長又は教育長が、役員等である団体でないこと。
- 市の教育委員会の委員が、委員等である団体でないこと。
- 地方自治法施行令第167条の4の規定により、市における一般競争入札の参加を制限される団体でないこと。
- 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続き中である団体でないこと。
- 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税の租税または労働保険料及び社会保険料を滞納している団体でないこと。
- 参加表明書の提出期限から優先交渉権者の決定の日までの期間に、新座市の契約に係る入札参加停止等の措置要領に基づく指名停止を受けていない者であること。
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある団体でないこと。また、新座市の契約に係る暴力団排除要領の入札参加資格除外に該当していないこと。なお、本事項の確認のため、市は警察当局に照会を行うことがある。
- 市が発注した「三軒屋公園等複合施設整備事業者選定支援業務」の受託者及びその協力企業である、株式会社日本総合研究所、株式会社オオバ及び渥美坂井法律事務所並びにこれらの者と資本または人事等において一定の関連のある者（会社法第2条第3号または第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。）でないこと。
- 選定委員会の委員が属する企業または当該企業と資本若しくは人事等において一定の関連のある者でないこと。

業務別条件

【応募者の業務別の参加資格要件】

- 応募者は、それぞれ次に掲げる要件を全て満たすこととする。
- なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができるが、建設業務と工事監理業務は、同一の企業または資本若しくは人事等において一定の関連がある者同士が実施しないこととする。

■ 設計業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、設計業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イの要件を満たすとともに、ウ、エのそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

- ア 新座市建設工事等入札参加資格者名簿（以下「入札参加資格者名簿」という。）の分類「設計・調査・測量」に登載されていること。
- イ 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。
- エ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の公園、広場又は緑地等に関する設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

■ 既存施設の解体業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、解体業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも1者が以下のアからウの全ての要件を満たし、その他の者は、ア及びイの要件を満たすこととする。

- ア 入札参加資格者名簿の分類「建設工事」に登載されていること。
- イ 建設業法第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 平成27年度（2015年度）以降に、公共施設、またはRC造の建物の解体工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

業務別条件

■ 建設業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、建設業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イ、オの要件を満たすとともに、ウ、エのそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

- ア 入札参加資格者名簿の分類「建設工事」に登録されていること。
- イ 建設業法第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。
- エ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の公園、広場又は緑地等の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。
- オ 建設業法第27条の23の規定に基づく直前の経営事項審査（建築一式）に係る総合評価値が1,000点以上の者であること。

■ 工事監理業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。

- ア 入札参加資格者名簿の分類「設計・調査・測量」に登録されていること。
- イ 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事の工事監理業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

参加資格要件等

業務別条件

■維持管理業務を行う者

以下の要件を満たすこととする。維持管理業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

ア 本事業の維持管理業務に関連する業種の入札参加資格者名簿の分類に登録されていること。

イ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の公園、広場又は緑地等の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

■運営業務を行う者

以下の要件を満たすこととする。運営業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウ、エそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

ア 本事業の運営業務に関連する業種の入札参加資格者名簿の分類に登録されていること。

イ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の運営を継続して1年以上実施した実績を有すること。

ウ 図書室の運営を担当する者は、平成27年度（2015年度）以降に、図書館又は図書館に準じる施設の運営を継続して1年以上実施した実績を有すること。

エ 地域子育て支援拠点事業の運営を担当する者は、平成27年度（2015年度）以降に、地域子育て支援センター又は地域子育て支援センターに準じる施設の運営を継続して1年以上実施した実績を有すること。

参加資格 確認基準日

- 参加資格確認基準日は、**参加表明書等の受付締切日（8月15日）**とする。ただし、参加資格確認基準日時点で、入札参加資格者名簿に未登録の場合は、**提案書提出期限最終日（11月4日）**までに登録する旨の**誓約書**を提出するとともに、当該誓約書の記載内容を履行することにより、同参加資格要件に適合しているものとする。

参加資格要件の詳細（公園に係るもの）

- ✓ 業務別の資格要件のうち、公園における設計・建設・維持管理の実績は以下のとおり。※6月9日付で市のホームページにて公表済
 - ― 設計業務：1,000㎡以上の公園、広場又は緑地等に関する設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績
 - ― 建設業務：1,000㎡以上の公園、広場又は緑地等の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績
 - ― 維持管理業務：1,000㎡以上の公園、広場又は緑地等の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績

 - ✓ 「公園及び広場・緑地等」については、以下のとおりとする。
 - ― 公共施設等※に付帯するオープンスペースにおいて、不特定多数が立ち入ることが可能であり、散策路や植栽、ベンチ等が設置されているもの。
- ※**公共施設等**：国又は地方公共団体及び独立行政法人等の公共性の高い法人・機関や、土地区画整理事業等の公共性の高い事業によって設置した施設
- ※具体的な例としては、「自治体の庁舎等に付随して設置された広場・緑地」、「独立行政法人等が施工した集合住宅の敷地内の公園・広場」、「鉄道駅の駅前広場内に設置した広場・緑地」等が挙げられる。

事業者選定スケジュール（案）

✓ スケジュールは以下のとおり。実施方針公表時の想定から、個別対話日程を早めている。

2025年（令和7年）7月4日（金）	募集要項等の公表
2025年（令和7年）7月4日（金）	募集要項等に関する説明会（オンラインで実施）
2025年（令和7年）7月18日（金）	募集要項等に関する質問の提出締切
2025年（令和7年）8月1日（金）	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
2025年（令和7年）8月4日（月）～9月12日（金）	個別対話の実施
2025年（令和7年）8月15日（金）	参加表明及び参加資格確認書類の提出締切
2025年（令和7年）8月29日（金）	参加資格確認結果の通知
2025年（令和7年）11月4日（火）	提案審査書類の提出締切
2025年（令和7年）12月18日（木）	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
2025年（令和7年）12月中～下旬	優先交渉権者、次点交渉権者の決定
2026年（令和8年）1月下旬	基本協定の締結
2026年（令和8年）3月	基本契約、設計・施工一括契約の締結、指定管理者の指定

提案上限額（予定価格）

■ 提案上限額（予定価格）

項目	金額（千円・税込）
<u>設計等業務、建設等業務</u> に係る費用	2,746,800
<u>維持管理・運營業務</u> に係る費用（15年間総額）	2,388,200
合計	5,135,000

※ 1 地域子育て支援センターの委託費及び光熱水通信費は上記の予定価格に含まない。（事業者からの価格提案を求めない。）
【参考】地域子育て支援センターの運營業務に係る委託費（週 5 日、常勤職員 2 名の場合）…約8,000千円／年度

※ 2 消費税込みの金額とし、税率は 1 0 %で計算。

事業者選定委員会

- ✓ 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定に当たり、「（仮称）三軒屋公園等複合施設整備運営事業者選定委員会」を設置する。

役職	氏名	職名
委員長	勝又 英明	東京都市大学 名誉教授
副委員長	大沢 昌玄	日本大学 理工学部 土木工学科 教授
	湯淺 かさね	千葉大学大学院 工学研究院 助教
	白井 忠雄	市議会議員
	小野 大輔	市議会議員
	堀内 博史	市議会議員
	永尾 郁夫	市職員（総合政策部長）
	増田 順子	市職員（こども未来部長）
	廣澤 真吾	市職員（まちづくり未来部長）
	齋藤 寿美子	市職員（教育総務部長）

5

要求水準書の概要

基本機能		機能の概要
生涯学習・ コミュニティ機能	図書室（カフェ 機能含む）	・ 図書室の蔵書は開架で収納する。バックヤードに作業スペースやブックトラックを確保する。 ・ カフェスペースやテラス席、公園、学習スペース等と連携し、相互利用可能な仕様とする。 ・ 児童コーナー、読み聞かせが可能なスペースを配置する。 ・ 小規模なカフェを設置し、飲食を楽しみながら過ごすことができる、居心地の良い滞在空間とする。
	多目的ホール	・ ダンスや軽体育等、多用途に利用可能な機能とする。 ・ 可変性を高めるため、可動式間仕切り等で部屋を分割して利用することも可能とする。
	多目的室	・ 可変性を高めるため、可動式間仕切り等で部屋を分割して利用することも可能とする。
	ギャラリー	・ 文化活動の発表の場としてのギャラリー。展示以外の活用も可能なよう、可動間仕切り等で多目的な機能を確保することで可変性を高める。
	備品倉庫	・ 備品倉庫（大型備品等の収納を想定）

※ 多目的ホール、多目的室、ギャラリーのうち、1 階に配置した部屋については指定緊急避難場所及び選挙の投票所としての利用を想定。

基本機能		機能の概要
児童・青少年機能	地域子育て支援センター・プレイルーム	- 幼児や児童及びその保護者が利用しやすく、居心地の良い居場所となるような滞在空間やプレイルーム等を設置するとともに、相談機関としての機能も想定。 - カフェで購入して飲食もできるスペースを想定。
	スタジオ	防音性を担保した、音楽等の使用を想定した機能。
	学習スペース	- 図書室、カフェ等との一体的な利用を想定した自習スペース。 - 個人で読書や学習ができるスペースや簡単なミーティングや歓談等が行えるオープンスペースを配置する。
出張所・その他	エントランスホール	- 複合施設と公園をつなぐエントランス機能。 - 開放的な空間とすることで、施設に気軽に入りやすい雰囲気を作成する。 - エントランスホールが中心となり、図書室や学習スペース、カフェにアクセスできるようにすることで、活動の様子や賑わいが染み出す空間となる。 - フレキシブルな空間とし、出張所の待合やイベントの開催など柔軟な活用を可能とする。
	東北出張所	マルチコピー機による証明書発行や本庁と出張所間でのオンライン相談窓口の導入など、DXの推進により、施設利用者の利便性と業務の効率性を向上させ、持続可能な行政機能の提供を図る。
	事務室	複合施設の維持管理・運営を行うための事務室。
	防災倉庫	現在三軒屋公園に設置している防災倉庫を施設内に移設。指定緊急避難場所相当の備蓄機能を配備。

基本機能		機能の概要
出張所・その他	その他	・ 証明書発行用マルチコピー機は市が別途調達。 ・ 給湯室は各階に設置。
公園・広場	屋上公園	・ 各階の機能との親和性を考慮し、のんびり過ごせるスペース、子どもたちが遊べるスペースを配置する。
	地上公園・広場	・ オープンスペース（マルシェ等のイベント開催やキッチンカーの設置を想定したにぎわい創出の場。防災機能確保の観点から災害時の避難場所としての利用も想定） ・ 緑を感じる空間（緑豊かな憩いの場を目指し、植栽、芝生化の検討） ・ 日陰となる場所の確保などの暑さ対策 ・ 安全性に配慮した出入口等を設けるとともに、防犯性・治安にも配慮したスペースとする。
	駐車場	・ 公園の面積を可能な限り確保するため必要最小限とする。（全5台、内搬入車両1台、障がい者用1台含む）
	駐輪場	・ 施設、公園利用者用にラック式駐輪場を整備する。

想定面積

機能			面積の扱い	面積 (㎡)
複合施設	生涯学習・コミュニティ機能	図書室（カフェ機能含む）	約	400
		多目的ホール	以上	200
		多目的室	以上	150
		ギャラリー	約	200
		備品倉庫	以上	20
	児童・青少年機能	地域子育て支援センター・プレイルーム	約	200
		スタジオ	以上	50
		学習スペース	約	100
	出張所・その他	エントランスホール	約	200
		東北出張所	以上	80
		事務室	提案による	
		防災備蓄資機材倉庫	以上	10
		施設管理室	提案による	
	共用スペース（トイレ、廊下、階段、EV、その他）		提案による	
	合計（延床面積）		2,500以下	
公園	地上部分の公園・広場（駐車場等含む）		以上	1,300
	立体公園		提案による（屋上は全て公園とする）	

※ 「約」が示す範囲としては対象面積の±10%とする。

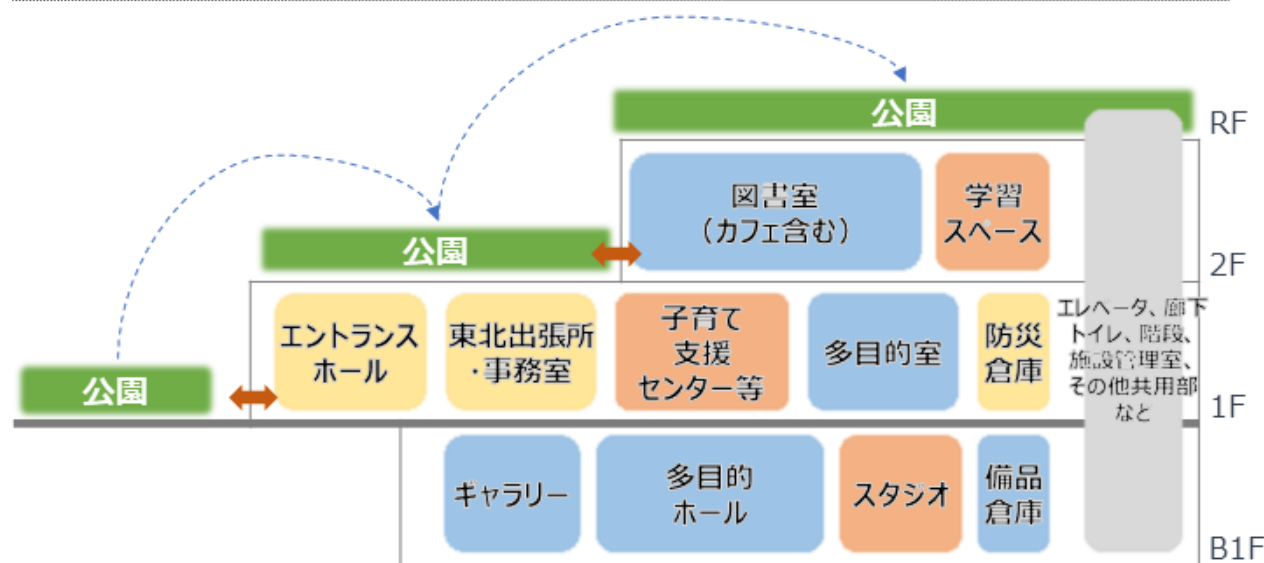
土地利用・施設配置（例）



各機能の関係性（例）

- ✓ 各階層で公園と建物の融合を図るとともに、相乗効果が期待される機能を同じ階層に配置。
- ✓ 各階で落ち着いた空間と開かれたにぎわい空間の共存を図り、利用者がそれぞれのニーズに応じて快適に過ごせるよう配慮。
- ✓ 多目的ホール、多目的室、ギャラリーの少なくとも1室は1階に配置。

公園：1FからRF部分まで徒歩でアプローチしやすい施設とする
：2F、RFとも一定程度の面積を確保するとともに、それぞれに特色を持たせる



施設：地階での整備が可能な機能についてはできるだけ地階に整備する
：1F、2Fにおいては、公園との一体的な利用ができるよう施設配置に配慮する

※あくまで一例であり、今後設計段階において詳細な検討を行います

維持管理・運営条件

■ 維持管理・運営業務の範囲

維持管理業務	建築物保守管理、建築設備保守管理、外構施設保守管理、植栽管理、清掃、環境衛生管理、警備、修繕
運営業務	複合施設運営、図書室運営、地域子育て支援センター運営、利用促進・地域連携、カフェ施設運営

■ 開業日及び開業時間

※人員配置等を柔軟に設定する等の提案内容により延長することも可とする

機能	諸室名	開業時間	休業日等
三軒屋公園	地上部分	24時間	なし
	屋上部分	8:30～21:30	なし
東北出張所	東北出張所	8:30～17:15	土日祝日、年末年始
生涯学習・コミュニティ	窓口、ギャラリー、多目的室、多目的ホール、スタジオ、学習スペース	9:00～21:30	月曜日及び年末年始 (図書室は図書館資料特別整理日も休業)
	図書室	9:00～18:00 (※)	
地域子育て支援センター・プレイルーム (※)	地域子育て支援センター	10:00～12:00 /13:00～16:00	日曜日、月曜日及び年末年始
	プレイルーム	9:00～18:00	月曜日及び年末年始

■ 要求水準書（案）からの主な修正事項（その１）

第1章 総則	
事業期間	事業期間を延長し、複合施設の設計・整備期間を令和11年11月まで、外構工事を令和12年8月まで、維持管理運営期間を令和26年11月までとした。
第3章 本施設の整備に関する条件等	
環境配慮計画	省エネ基準の基準値から用途に応じて30%又は40%以上削減を行うことを追記
各機能に関する要求水準（生涯学習・コミュニティ機能）	図書室の蔵書は開架で収納すること、バックヤードに作業スペースやブックトラックを確保することを追記。
各機能に関する要求水準（出張所・その他）	証明書発行用マルチコピー機は市が別途調達することを追記。 給湯室は各階に設ける要件に修正。 施設外部の掲示板等（デジタルサイネージ含む）の設置については削除とする。
機能配置条件	災害時の指定緊急避難場所及び選挙の投票所とするため、多目的ホール、多目的室、ギャラリーの少なくとも1室は1階に配置することを追記。
第5章 設計業務に関する要求水準	
担当者の配置等	各設計担当者の要件における「資格取得後3年以上の実務経験」を削除。
第7章 解体・建設業務に関する要求水準	
（４） 着工前及び着工中業務	- 資材置場等で、建設地以外の用地が必要な場合は、事業者において確保する旨追記。 PCBを含む機器類が判明した場合には、市に引き渡すことを追記。
第8章 什器備品調達業務に関する要求水準	
用語の定義	什器備品の定義について以下のとおり追記。 「什器備品とは、性質や形状を変えずに比較的長期間継続して使用保存することができるもので、一品取得価格が10万円以上のものをいう。」

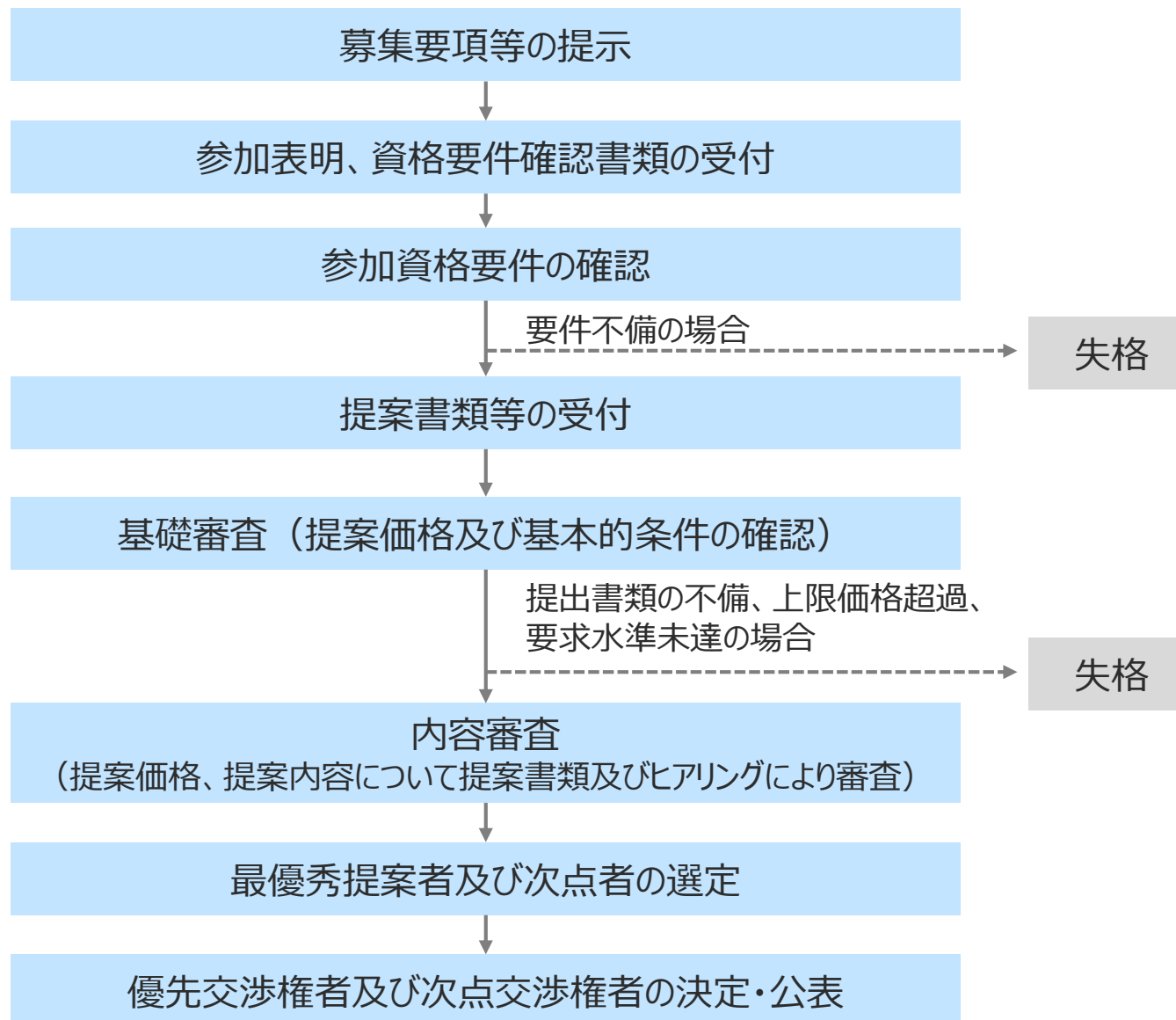
■ 要求水準書（案）からの主な修正事項（その２）

第9章 開業前準備業務に関する要求水準	
開業前準備業務	・ 既存施設の物品等の移転業務について追記。
第10章 維持管理・運営業務に関する要求水準	
用語の定義	・ 主催事業及び任意事業の定義について以下のとおり追記。 ① 主催事業 市の方針に基づく生涯学習の推進に資する講座やイベント等の、実施を必須とする事業のことで、サービス対価に含むもの。 ② 任意事業 本事業のコンセプトの実現に資する取組やイベント等を事業者自らの提案により企画運営する事業のことで、サービス対価に含まないもの。
維持管理業務の概要	・ 修繕及び大規模修繕の定義について以下のとおり追記。 本事業における修繕業務とは、大規模修繕以外の修繕のことをいう。大規模修繕とは建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕及び設備機器、配線、配管等の全面的な更新をいう。
環境衛生管理業務	・ 建築物環境衛生管理技術士の配置要件を削除。
複合施設運営業務	・ 利用料金を徴収する施設を追記（多目的室、多目的ホール、ギャラリー、スタジオ）。
図書室運営業務	・ 人員の要件において、「公立図書館又はその他の図書館で、図書館業務に一定程度の勤務経験があること」を削除。 ・ 図書購入にかかる費用、役割分担を追記。
利用促進・地域連携に係る業務	・ 主催事業として、生涯学習の推進に資する講座やイベント等を開催する旨を追記 ・ 主催事業として、市民や利用団体等の日頃の活動の成果を発表できる場を年1回以上企画・実施することを追記
カフェ施設運営業務	・ 賃貸借期間を「賃貸借物件の引渡し日」から「本施設の供用開始日」に修正。

6

事業者選定基準の概要

審査等の手順



総合評価点（100点）＝価格評価点（20点）＋提案評価点（80点）

■ 提案価格

価格評価点＝配点（20点）－（（当該提案者の提案価格－最も低い価格の提案を行った事業者の提案価格）／（1点当たりの価格※））

※ 1点当たりの価格は、51,350千円（提案上限額の1％）とし、価格点の下限は0点とする。

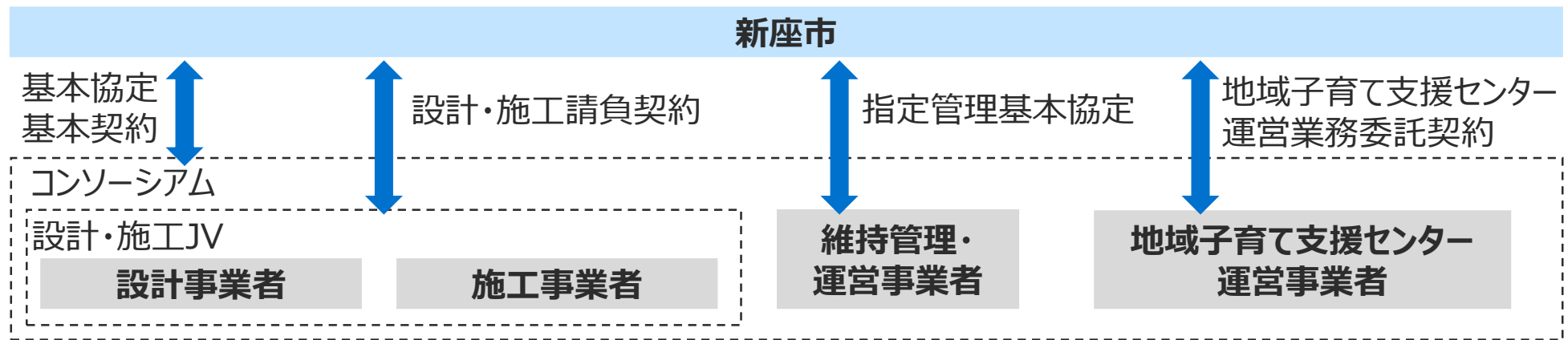
■ 提案内容

評価項目			配点
事業実施計画	事業全体のコンセプト・基本方針		2点
	実施体制	事業全体の取り組み体制	3点
		業務ごとの体制	3点
		地域経済への貢献	2点
	事業計画		2点
施設整備計画	全体計画	施設デザイン・意匠計画	7点
		ゾーニング・機能配置計画・平面計画・動線計画	8点
		防犯・防災計画	3点
		ユニバーサルデザイン・サイン計画	3点
	複合施設の施設計画	諸室計画	8点
		環境配慮計画・ライフサイクルコスト削減計画	4点

評価項目			配点	
施設整備計画	三軒屋公園の 施設計画	公園計画	3点	
		立体都市公園の特性を踏まえた 計画	2点	
	設計・施工計画		5点	
維持管理・運営計画	開業前準備	開業前準備計画	2点	
	維持管理計画	維持管理実施計画	3点	
	運営計画	運営 実施 計画	運営全般	6点
			図書室運営計画	3点
			地域子育て支援センター 運営計画	3点
			利用促進・地域連携に 係る運営計画	6点
			カフェ施設運営計画	2点

契約の概要

■ 各契約の契約主体



■ 各契約のタイムライン



サービス対価の支払方法

◆サービス対価 A

設計等業務、建設等業務、その他関連して必要と認められる費用

各年度単位で**出来高予定額**及び**支払限度額**を、あらかじめ設計施工一括契約書に協議の上、記載する。

【前払金及び中間前払金】

	前払金	中間前払金
設計	10分の3以内	—
工事	10分の4以内	10分の2以内

◆サービス対価 B

指定管理料（維持管理・運営業務に係る費用から利用料金収入を除いた額）

対象期間	維持管理・運営期間 (令和11年12月～令和26年11月（予定）)
回数	90回（15年）
支払方法	維持管理・運営期間中、2か月（偶数月）ごとに提案に基づき指定管理基本協定に定めた額を支払う。

地域子育て支援センターの運営に係る費用は、別途市が事業者を支払うものとする。

サービス対価の改定方法

◆サービス対価 A

●改定対象となる費用及び基準となる指標

費用	基準となる指標
「建設工事」に要する費用	「建設工事費デフレーター」（国土交通省） ・工事種別：「建築総合－非木造非住宅」 ・工事種別：「土木総合－公園」

●改定方法

- ・提案書類の提出日の属する月の最新の指標値と、本施設の工事着手届出日以後の基準日の属する月の最新の指標値を比較し、**1.5%**を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。
- ・変更額は、サービス対価Aの「建設工事」に要する費用の1.5%に相当する金額を超える額とする。

◆サービス対価 B

●改定対象となる費用及び基準となる指標

費用	基準となる指標
サービス対価 B（修繕業務以外）	「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） ・種別：諸サービス

●改定方法

- ・物価変動について、以下の計算方法に基づき、サービス対価B（修繕業務以外）を毎年度改定することができる。

【改定の計算方法】

変更額は、基準額の1.5%に相当する金額を超える額とする。

$$C2(t) = C1(t) \times (P(m) / P(n))$$

t：今回改定する対価の対象年度

m：今回評価時年度

n：前回評価時年度

C2(t)：改定後のt年度におけるサービス対価B（修繕業務以外）の総額

C1(t)：改定前のt年度におけるサービス対価B（修繕業務以外）の総額

P(m)：今回改定時のm年度の最新の基準指標値

P(n)：今回改定時のn年度の最新の基準指標値

新座市総合政策部（仮称）三軒屋公園等複合施設整備推進室

〒352-8623 埼玉県新座市野火止一丁目1番1号

TEL 048-485-8671

E-mail sangenya@city.niiza.lg.jp

担当 松崎・高山・田島



※募集要項等を掲載している市ホームページこちら

【事業者向け】（仮称）三軒屋公園等複合施設整備運営事業に係る募集要項等の公表について
(<https://www.city.niiza.lg.jp/soshiki/107/boshuyoukou.html>)