

西東京市保谷庁舎敷地活用事業
募 集 要 項

令和7年5月

西 東 京 市

目次

第1	事業の概要.....	1
1	事業名称	1
2	事業の背景・目的.....	1
3	事業内容に関する事項.....	2
4	事業スキーム	4
5	事業の実施内容及び条件	4
第2	施設整備等に関する要求水準.....	12
1	施設整備計画全体	12
2	施工計画	13
3	その他	13
第3	設計・建設業務に関する要求水準	13
1	基本設計業務	13
2	実施設計業務	13
3	建設業務	14
4	その他の業務	15
第4	募集要項の位置付け	15
第5	事業者の募集に関する事項	16
1	事業者の募集	16
2	募集スケジュール（予定）	16
3	応募の手続.....	16
第6	参加資格に関する事項.....	20
1	応募者の構成等	20
2	応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体の制限	20
第7	提案の選定に関する事項.....	22
1	選定委員会の設置.....	22
2	選定方法	22
3	プレゼンテーション審査の概要.....	22
4	選定結果の公表	22
第8	契約に関する事項.....	23
1	基本協定	23
2	事業用定期借地権設定契約	23
第9	その他の事項	24

1	その他の留意事項.....	24
2	情報公開及び提供.....	24
3	事務局（提出先）	24

第1 事業の概要

1 事業名称

「西東京市保谷庁舎敷地活用事業」（以下「本事業」という。）

2 事業の背景・目的

西東京市（以下「市」という。）は、平成13年の合併以降、田無・保谷両庁舎を活用した市政運営を行ってきたが、保谷庁舎については、老朽化と耐震対応に課題があったため、田無第二庁舎を整備した上で、保谷庁舎機能を田無・保谷庁舎敷地に再配置し、解体した。

保谷庁舎解体後の敷地活用については、令和元年10月に「保谷庁舎敷地活用基本方針（以下「基本方針」という。）」を策定し、令和2年度から公民連携事業を実施する予定であったが、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により、事業を一時休止した。

また、令和5年度には、市のまちづくりを進めるための基本的な方向性を示す市の最上位計画である西東京市第3次基本構想・基本計画（以下「総合計画」という。）や、総合計画において示される基本理念等を都市計画の分野で具体的に示す西東京市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）を策定・改定した。

保谷庁舎解体後、現在は、保谷庁舎敷地を一時的に広場として開放しているが、令和5年7月の庁舎統合方針の見直しに伴い、暫定活用期間等の諸条件を踏まえ、敷地活用事業の検討を再開するに当たり、社会経済情勢や市場動向等についても大きな変化があったことが見込まれたため、改めてサウンディング調査の実施や、各種市民参加等を経て基本方針を改定した。

本事業においては、各種計画における新たなまちづくりのビジョンや、令和7年3月に改定した基本方針により、「子どもの健やかな育ちと賑わい・交流が生まれる憩いの場の創出」を敷地活用の基本理念（コンセプト）として位置づけ、保谷庁舎敷地を賃借し、基本理念（コンセプト）の実現に向けた施設整備及び運営を実施する事業者を募集する。

3 事業内容に関する事項

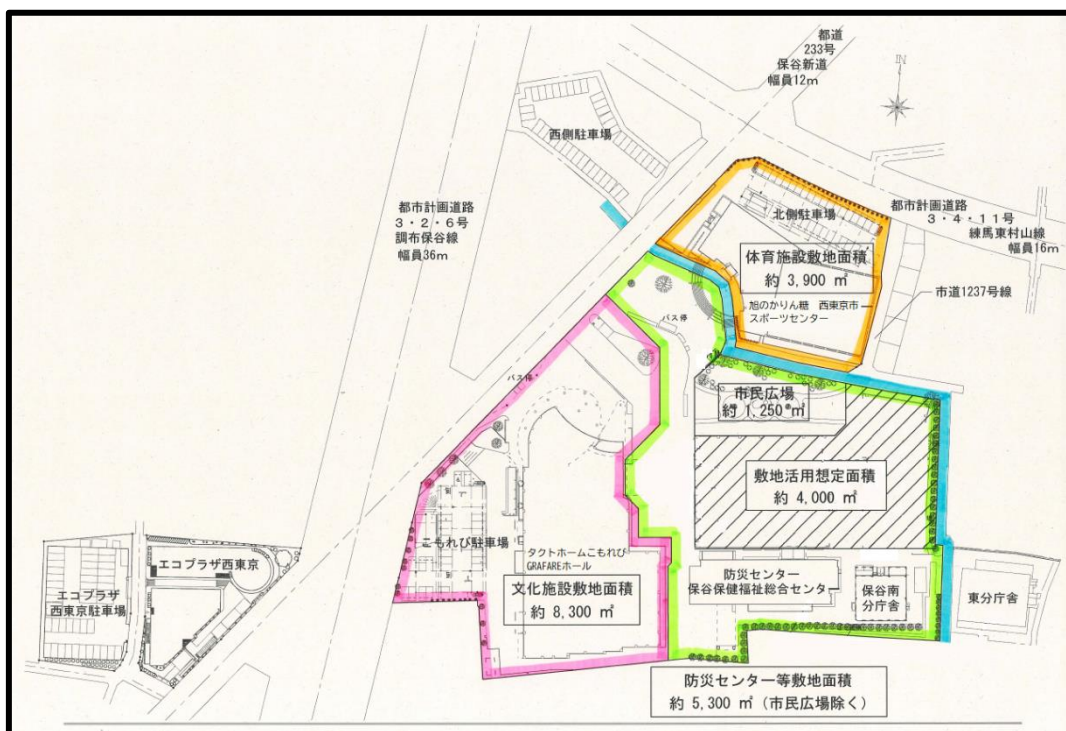
(1) 事業用地の概要

本事業を実施する事業用地の概要は次のとおり。

項目	内容		
所在地	西東京市中町一丁目2190番1及び同番5の一部、2193番の一部、2189番の一部、2200番の一部（住居表示：西東京市中町一丁目5番1号）		
地目	宅地	地積（実測）	3,961.35㎡
都市計画区域	市街化区域	用途地域	第2種住居地域（調布保谷線から30mは準住居地域）
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
地域地区	準防火地域	高度地区	第2種高度地区
道路の状況	一団地上の画地として接している主な道路は3道路（西側幅員約36m：都市計画道路3・2・6号線調布保谷線、北西側幅員約12m：都道233号保谷新道、北側幅員約16m：都市計画道路3・4・11号練馬東村山線）		
アクセス	西武池袋線保谷駅南口から徒歩15分 路線バス（西武バス・関東バス）「保谷庁舎」下車徒歩1分 西東京市コミュニティバス（はなバス）「西東京市役所保谷庁舎」下車徒歩1分		
一団地敷地内存置施設	防災センター・保谷保健福祉総合センター、保谷南分庁舎、タクトホームこもれび GRAFARE ホール（保谷こもれびホール）、旭のかりん糖 西東京市スポーツセンター（西東京市スポーツセンター）、立体駐車場		
その他	周辺の公共施設と建築基準法第86条の一団地を形成している。		

(2) 敷地周辺インフラ整備状況（別添資料7参照）

インフラ	整備状況
①上水道	敷地周辺に管路引込済。
②下水道	現在は、管路閉塞処理済。（元々の管径は、150φmm×1）
③電気	東京電力㈱の供給エリア
④都市ガス	東京ガス㈱の供給エリア
⑤電話	N T T 東日本㈱の供給エリア



【配置図】

(3) 工作物

現在、事業用地には管理上必要となる木柵を設置しているが、事業用定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）後、事業者による貸付面積内での施設整備に支障がない時期までに市が撤去する。

なお、来庁者のために設置しているベンチについては、事業者の活用事業の内容を踏まえて、協議し、施設建設に支障となる場合は、市の負担において撤去等するものとする。

(4) 地中障害物

事業用地内の杭基礎は、杭残置図（別添資料5）のとおり残置しているため、施設整備に支障がないように事業計画を検討すること。

杭基礎が、施設建設に支障となる場合は、本借地契約を締結した事業者（以下「事業者」という。）が自己の負担により撤去等を対応するものとする。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担することとする。

(5) 事業用地の土壌汚染

土地利用履歴等調査により、土地利用に起因する土壌汚染のおそれはないものと考えている。

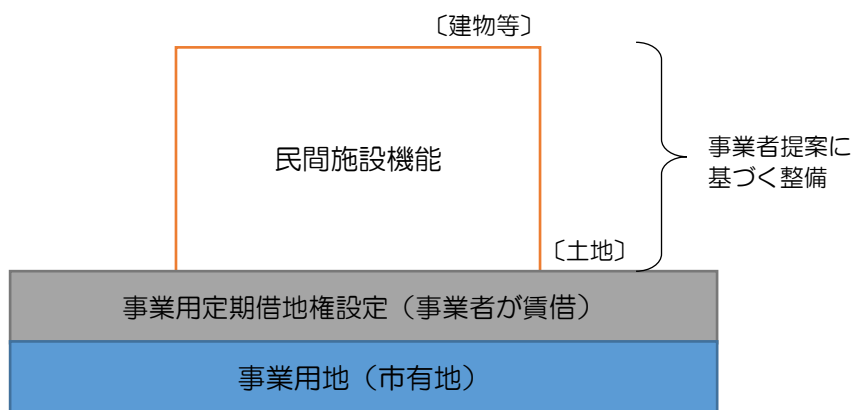
なお、本借地契約締結後に、事業用地に土壤汚染が発見された場合は、事業者自らの負担により対応するものとする。ただし、土壤汚染が事業を継続することが困難なものである場合は、別途協議するものとする。

(6) 地盤状況

地盤の状況は、別添資料6「地質調査図」を参考とすること。ただし、計画に際し、事前調査が必要な場合は、基本協定締結後に詳細な地盤調査を実施する等、事業者が必要な措置を講じるものとする。

4 事業スキーム

本事業では、事業用地に市が事業用定期借地権を設定し、事業者が事業用地を賃借の上、市が示す敷地活用の事業内容及び条件等を踏まえた提案に基づき、自らの資金で施設等を設計・整備・所有し、維持管理・運営を行うものとする。



【敷地活用権利関係図】

5 事業の実施内容及び条件

(1) 事業内容

保谷庁舎敷地の周辺地域は、都市マスにおいて、居住誘導区域に設定されており、「みどりと調和した住環境の維持・創出」、「快適で便利な交通環境の確保」、「安全・安心な住環境の形成」を誘導方針として示している。

また、同区域では、人口減少や高齢化の進行が予想される中で、子育て世代にも魅力を感じてもらえる環境が求められている。このような事業用地の立地特性や各公共施設との連携を図りつつ、「子どもの健やかな育ちと賑わい・交流が生まれる憩いの場の創出」の基本理念（コンセプト）を踏まえた事業者の提案に基づき、事業者自らが施設の設計・整備・運営・維持管理等を行う事業を実施すること。



(2) 事業実施における重要な視点等

敷地活用に当たっては、「子どもが健やかに育つための居場所や遊び場等の環境整備」など、基本理念（コンセプト）の実現に向けて、以下の重要な視点を十分に考慮した事業内容や機能、サービスを提供すること。

なお、敷地活用で期待する事業内容の内「子どもの居場所の創出」、「多世代が集える賑わいの創出」の提案は必須項目とする。

【敷地活用における重要な視点】

子どもの居場所の 創出 (必須項目)	・子どもが遊び、学べる、子育て世代が魅力を感じる居場所の創出 ・健やかな育ちの環境を支援できるような全天候型の室内の遊び場等の計画
多世代が集える賑 わいの創出 (必須項目)	・事業者や協力団体等による各種イベント等を開催し、様々な世代の繋がりを支援する取組 ・市民や地域団体等による各種イベント等への協力体制構築 ・安心して子どもを見守りながら、様々な世代がくつろげる憩いスペースの確保やゾーニング

環境にやさしいまちづくり	・西東京市公共施設環境配慮指針（令和6年5月）で示す目指すべき省エネルギー性能への配慮 ・身近に自然を感じることで、心と体が憩える環境整備
地域の活性化	・周辺環境と調和を図りつつ、地域全体にとって利便性が向上する等、地域の付加価値向上に寄与する取組 ・地域に根差した事業展開により、地元企業や地域団体等の参画を推進し、地域が活性化する取組
災害対応の支援	・防災センターに隣接している立地を踏まえた、発災時の支援体制整備

（３） 事業提案の条件等

本事業の提案に当たっては、事業者の自由な提案とするが、次に示す条件を満たすものとする。

ア 関係法令の遵守

本事業において実施する施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令等を遵守した計画とすること。

イ 必要な許認可等

本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（一団地認定の申請に関する事項は除く。）については、事業者の責任と費用負担により、関係機関と協議したうえで実施すること。

ウ 導入を認めない機能等

（ア） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途

（イ） 近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途

（ウ） 政治的または宗教的な用途

（エ） 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の構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用途

（オ） 前項目のほか、公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途

エ 管理・運営等に関する事項

（ア） ユニバーサルデザインへの動線の配慮

保谷庁舎敷地内に存する公共施設への動線の確保を含め、高齢者や子ども、妊婦、障害者等、すべての来訪者が利用しやすいと感じられるように配慮すること。

（イ） 安全性への配慮

必要な施設の防災や耐震対策を講じた上で来訪者の平常時の防犯性及び非

常時の安全性に配慮すること。また、管理・運営に当たり、隣接する公共施設への来訪者の安全性も配慮すること。

(ウ) 周辺環境への配慮

周辺環境に及ぼす影響（日影、風害、電波障害、騒音、振動、景観、交通安全等）に配慮すること。

(エ) 環境負荷軽減への配慮

西東京市第3次環境基本計画内の西東京市ゼロカーボンシティ戦略を考慮した省エネルギーへの取組、再生可能エネルギー機器の導入、廃棄物発生の抑制など、環境負荷の軽減に配慮すること。

(オ) 良好な景観維持への配慮

こまめな清掃やメンテナンスにより、良好な景観を維持するなど、清潔感のある施設運営に配慮すること。

(カ) 地域活性化の取組との連携

市における地域活性化への取組と協力、連携した施設運営に配慮すること。

(キ) 運営時間

早朝、深夜の時間帯に運営する場合については、周辺地域の住環境への配慮と対策を十分行ったうえで、周辺住民の合意形成を図り、事業者の責任において、運営の可否を判断すること。

また、市が、事業用地の管理上必要な事項を事業者に通知した場合は、通知内容を遵守すること。

(ク) 安全性の確保及び警備

夜間等における騒音対策や不法侵入防止のために、事業者が管理運営する敷地及び施設の保安・管理に留意すること。

また、必要に応じて、事業用地内に夜間照明、防犯カメラ等の適切な防犯設備を設置すること。

(ケ) 敷地内存置施設への配慮

敷地内存置施設において展開されている事業の経営圧迫とならないよう市場価格とのバランスに配慮すること。

オ その他市が期待する事項

魅力ある敷地活用事業を行うために、周辺地域の特性を踏まえつつ、子どもたちの健やかな育ちや居場所になるとともに、全世代が集える賑わいを創出することで、誰もが保谷庁舎敷地に行ってみようと思えるような提案を反映させること。その際、どのように反映させたかを事業提案書等に分かりやすく記載すること。

【参考資料】

- ・保谷庁舎敷地活用基本方針（令和 7 年 3 月）（令和 6 年度改訂版）

URL :

https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anken_ichiran/hoya_shikichikatsuyo/r6/Hoya_kihonhousinR6.html

- ・保谷庁舎敷地活用に関するサウンディング調査の結果概要について（令和 6 年 10 月）

URL :

https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anken_ichiran/hoya_shikichikatsuyo/r6/Hoya_soundingR6.html

カ 市が評価する提案の考え方

市では、様々な場面で実施した市民参加の意見等から敷地活用の基本理念（コンセプト）を市民とともに定め、この基本理念（コンセプト）の実現を重視している。

そのため、子ども・子育て世代を意識した利用者視点による施設整備や、周辺地域との相乗効果が生まれるイベントの開催等の工夫や独自性を発揮することで、市民の満足度が向上する魅力のある事業の提案を期待する。

（４） 土地の貸付条件

事業者は、次の条件により、市と借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権設定契約を締結する。なお、本要項に定めるものの他、市の関係規定等に定めるところによる。

ア 貸付期間

本契約締結日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

なお、貸付期間には、施設運営期間の他、造成工事、建物等の建設及び原状回復に要する期間を含むものとする。

イ 貸付開始時期

事業者決定後、基本協定の締結を経て、本借地契約を締結する。なお、本借地契約の締結は基本協定締結後、市と事業者が協議によって定める時期に行うこととし、施設の供用開始は令和 9 年度中に行うこと。

ウ 貸付対象面積

（ア） 貸付対象面積は事業者提案面積とするが、最低貸付面積として、1,000 ㎡

以上を条件とする。

- (イ) 市が実施した測量結果は、現況測量図等（別添資料 2）のとおり。

エ 貸付料

貸付料は、事業者提案の金額とする。

ただし、年間貸付料は、6,540,000 円以上とする。

オ 貸付料の改定

- (ア) 貸付料は、原則として、貸付期間の始期から 3 年ごと（固定資産の評価替えごと）に見直しを行い、その結果、改定することができることとする。
- (イ) 改定後の月額貸付料は、従前の月額貸付料に対し、固定資産税路線価の変動率を乗じて算出するものとする。
- (ウ) (ア) にかかわらず、社会経済情勢の大幅な変動等により貸付料が明らかに不相当となった場合、協議の上、貸付料を改定することができることとする。

カ 保証金

- (ア) 保証金は月額貸付料の 12 か月分相当額とする。なお、保証金に利息は付さないものとし、本借地契約終了に伴い事業者が事業用地を更地にして市に返還し、かつ、事業用地上の建物の滅失登記がなされたときは、保証金を返還する。
- (イ) 貸付料が改定されたときは、改定後の貸付料を基に新たな保証金の額を算出し、既納の保証金との清算を行う。
- (ウ) 保証金は、事業者による貸付料の不払その他債務の支払遅延が生じたときの弁済に充当することができるものとする。その場合、事業者は保証金の不足額を追加して市に預託するものとする。

キ 支払方法

(ア) 貸付料

市が指定する方法により、四半期ごとに支払うものとし、納入期限は各四半期の最初の月の前月末日までとする。

なお、最初の四半期については、市の指定する期日までに納入すること。貸付料の起算日は契約により定めるが、起算日が月の途中になるときは、当該月の貸付料は日割計算によって算出する。

また、支払が遅延した場合は、西東京市公有財産管理規則（平成 13 年西東京市規則第 59 号）第 30 条の規定により計算された額の延滞金を徴収する。

(イ) 保証金

市が指定する方法により、本借地契約締結時に市の指定する期日までに

支払うものとする。

ク 借地権の登記

借地権の設定登記はできない。

ケ 用途の指定

事業者は、事業用地を提案時の用途として使用しなければならない。ただし、本来の用途に支障のない範囲内の変更は、事前に市の書面による承諾を得て行うことができる。

コ 借地権の譲渡又は転貸

事業者は、原則として、本件借地権を第三者に譲渡又は転貸をしてならない。

サ 建物の譲渡又は貸付

事業者は、事業用地上の建物の全部又は一部を第三者へ譲渡し又は貸し付けることはできないものとする。ただし、本件提案の趣旨に反しない範囲内で、事前に市の書面による承諾を得た場合には、この限りではない。

シ 施設整備・維持管理

事業用地における施設、設備等の建設及び維持管理は、事業者の責任と負担により行うこと。

ス 土地の返還等

貸付期間満了のとき、事業者の都合により本借地契約を解除したとき又は市により本借地契約が解除されたときは、事業者の負担により、事業用地を直ちに原状に回復させ、市に返還すること。

セ その他

(ア) 事業者の選定後、提案された事業が確実に実施されるために、市と基本協定を締結すること。

(イ) 事業者は、市に対し、事業用地が種類、品質又は数量に関して本借地契約の内容に適合しないもの（埋設物、土壤汚染が判明した場合も含む。）であるとき（以下「契約不適合」という。）でも、契約不適合の追完、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないこととする。ただし、契約不適合が想定し得ない又は大規模な埋設物、土壤汚染等により事業継続が困難な場合は、市と事業者が協議の上、処理することとする。

(ウ) 契約の解除その他の事項については、本借地契約に係る契約書による。

(5) 市と事業者の業務分担・費用負担

想定される市と事業者の業務分担・費用負担は以下の表のとおりとする。

主要分類	主な業務項目	業務・費用	
		市	事業者
施設整備業務 (施設の設計・整備)	管理上存置してある工作物の撤去	○	
	その他必要な敷地測量		○
	一団地認定の申請手続	○※1	
	提案施設等の設計・整備		○
	工事監理		○
	事業実施に必要な各種申請手続		○
	ロータリーの保守、修繕等	○	
維持管理業務 (保守・修繕・その他)	市民広場の保守、修繕等	○	○※2
	提案施設等の維持管理		○
運営業務	提案施設等の運営		○

※1 事業者側で行う建築確認申請が前提となるため、申請に際しては、事業者側と協議させていただくこととする。

※2 事業提案により、現況の市民広場を活用等する場合には、事業者の責任において保守、修繕等を実施していただく場合がある。詳細については、別途協議により決定する。

(6) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、概ね次のとおりを想定しています。

	項 目	日 程
1	事業者募集	令和7年5月22日
2	優先交渉権者決定	令和7年10月上旬
3	基本協定締結	令和7年12月上旬（以後、設計着手）
4	本借地契約の締結	事業者提案及び協議により決定する時期
5	供用開始	
6	事業完了	令和26年3月31日

第2 施設整備等に関する要求水準

1 施設整備計画全体

- (1) 都市計画に即した土地利用、施設計画とすること。
- (2) 敷地活用の基本理念（コンセプト）である『『子どもの健やかな育ちと賑わい・交流が生まれる憩いの場』の創出』に沿った施設とすること。
- (3) 地域住民、周辺地域から親しまれるよう、敷地活用の基本理念（コンセプト）を踏まえ、事業者の創意工夫や独自性により、地域のまちづくりに資する施設とすること。
- (4) 提案する施設に対応した駐車場及び駐輪場を設置すること。
- (5) 駐車場の設置にあたっては、駐車場の出入り口設置にあたり、敷地内通路、周辺道路に配慮し、渋滞等により周辺道路へ支障をきたさないよう、交通安全対策に十分配慮した計画とすること。また、長時間駐車に対して料金の上限を設ける場合は、周辺民間駐車場の上限料金よりも低額に設定しないこと。
- (6) 周辺の景観と調和のとれた計画とすること。
- (7) メンテナンス性に配慮した計画とすること。
- (8) ライフサイクルコストに留意した設備計画とし、ランニングコストの軽減に配慮すること。
- (9) 良好な室内環境（温度、湿度、照度等）とすること。
- (10) 敷地内の各出入り口においては、車椅子、ベビーカー利用者等が容易に出入り可能なように配慮すること。
- (11) 誰もが使いやすい施設となるよう、手すり、点字ブロック、バリアフリースイレ、ベビーカー置場、授乳室、おむつ交換スペース及び子どもトイレ等、可能な範囲でユニバーサルデザインに配慮すること。
- (12) 誰もが利用しやすく、わかりやすい施設となるよう、ピクトグラム等により視認性及び誘導性の高いサイン表示とすること。
- (13) カラーバリアフリーに配慮すること。
- (14) 「西東京市人にやさしいまちづくり条例」等に基づき、誰もが本施設を円滑に使えるよう計画すること。
- (15) 施設内における揮発性有機化合物の室内濃度は、厚生労働省が定める指針値以下であることとし、その測定方法についても同省の定める方法に準拠すること。
- (16) 本事業は市有地を活用した事業であり、子どもを含む多世代が交流する施設であることから、事業用地内は全面禁煙にすること。

2 施工計画

- (1) 工事中における安全に十分配慮した計画とすること。
- (2) 悪臭、騒音、粉じん、振動、土壌汚染等、近隣環境を損なわないこと。

3 その他

- (1) 施設の維持管理においては、法令を遵守すること。
- (2) 利用者の安全性を損ない、若しくはそのおそれがある事象が発生した場合は、随時、市に報告すること。
- (3) 緊急時、非常時及び苦情等に迅速に対応できるように業務責任者を中心に連絡体制を構築すること。

第3 設計・建設業務に関する要求水準

1 基本設計業務

事業者は、市との基本協定締結後、実施設計を行う前に、以下の項目における基本設計を市に提出し確認を受けること。

また、建築計画の検討にあたっては、建築基準法第 86 条の一団地を考慮した設計を行う必要があるため、市と協議し調整すること。なお、一団地の認定に係る手続きについては、市が別途契約する事業者で実施する。

- (1) 建築計画
- (2) 構造計画
- (3) 電気設備計画
- (4) 機械設備計画
- (5) 仮設計画
- (6) 施工計画

2 実施設計業務

実施設計に当たっては、以下の点について留意すること。

- (1) 基本事項
 - ア 関係各機関と十分打合せを行うこと。
 - イ 敷地測量図の確認を行うこと。
 - ウ 実施設計期間中は、市と定期的な打合せを行い、設計作業の報告等を行うこと。
また、実施設計終了時には最終的な報告を行ったうえで、市の承諾を受けること。
- (2) 設計図書

事業者は、実施設計終了後速やかに、市に設計及び公募提案内容との整合確認を

受けること。確認は許認可手続き着手前までとし、以下の図書を提出、説明を行うこと。

ア 建築設計図書

特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、平面詳細図、展開図、天井伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画、外構図その他必要な図面等

イ 構造設計図書

特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書その他必要な図面等

ウ 電気設備設計図書

特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、電灯設備図、動力設備図、弱電設備図、各種計算書その他必要な図面等

エ 機械設備設計図書

特記仕様書、図面リスト、機器表、衛生器具表、給排水衛生設備図、空調設備図、換気設備図、消防設備図、昇降機設備図、各種計算書その他必要な図面等

オ 施工計画書

仮設計画書、工事事務所の設置、資材置き場、工事工程表、その他必要な書類等

カ その他

打合せ議事録等

3 建設業務

- (1) 関連法規を遵守すること。
- (2) 近隣住民及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮すること。
- (3) 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。
- (4) 無理のない工事工程の作成と、適時、近隣に周知して作業時間に関する了解を得ること。
- (5) 事業者は、設計図書及び施工計画書に従い提案施設の建設を行うこと。
- (6) 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して市に報告し、確認を受けること。
- (7) 工事の記録を行い、工事現場でいつでも見られるように整理しておくこと。また、工事完了後に工事写真及び竣工図を市に提出すること。
- (8) 建設期間中に事業者が行う検査又は試験等について、事前に市に実施日を通知すること。なお、市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- (9) 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (10) 市が検査、会議、現場等で立ち会う場合、事業者は協力すること。

- (11) 既存建物との離隔距離の確保については、十分に配慮すること。
- (12) 貸付範囲については、貸付対象地の2辺以上に接する形で設計すること。

4 その他の業務

- (1) 申請業務等

建築確認申請及び必要な許可申請等と、それに伴う各関係官庁、機関との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。

- (2) 監理業務

ア 工事監理者は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士とすること。

イ 工事監理者は、自らの責任により実施設計図を管理すること。

ウ 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において、工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には、適時、報告、説明等を行うこと。

第4 募集要項の位置付け

本事業者募集要項（以下「募集要項」という。）は、本事業において、事業者を公募型プロポーザル方式で募集・選定するための内容等を定めたものであり、応募希望者は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

また、募集要項と合わせて公表する、以下に示す資料一式を含めて、募集要項等とする。

なお、募集要項等と先行して市が配布した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、募集要項等が優先するものとする。また、募集要項等と募集要項等に関する質問回答に相違がある場合は、質問回答を優先する。

【募集要項等一覧】

- ・事業者募集要項
- ・事業者選定基準
- ・各様式
- ・別添資料

第5 事業者の募集に関する事項

1 事業者の募集

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、応募者から施設計画等の事業提案と、市有地を借り受ける年間貸付料の価格提案を求めます。

2 募集スケジュール（予定）

募集スケジュールは、以下のとおりを予定しています。

項 目	日 程
①募集要項等の公表	令和7年5月22日（木）
②事業者説明会の開催	令和7年6月10日（火）
③募集要項等に対する質問の受付	令和7年5月22日（木）から6月18日（水）まで
④募集要項等に対する質問の回答	令和7年7月3日（木）
⑤参加申込書等の受付	令和7年7月4日（金）から7月14日（月）まで
⑥参加資格審査結果の通知	令和7年7月25日（金）までに随時
⑦事業提案書類の受付	令和7年7月28日（月）から8月29日（金）まで
⑧選定委員会による審査 （プレゼンテーション）	令和7年10月上旬
⑨優先交渉権者の決定	令和7年10月上旬
⑩基本協定の締結	令和7年12月上旬

3 応募の手続

（1）募集要項等の公表

公表日時	令和7年5月22日（木）
公表手段	市ホームページで公表する。 URL： http://172.22.28.134/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anken_ichiran/hoya_shikichikatsuyo/r6/Hoya_jigyousyaR7.html トップページ＞市政情報＞施策・計画＞公民連携＞案件一覧＞保谷庁舎敷地活用＞令和6年度以降の取組＞保谷庁舎敷地活用事業を実施する事業者を募集します！

(2) 募集要項等に関する説明会

開催日時	令和7年6月10日（火）午前10時から午前11時まで ※1時間程度を予定
開催場所	説明会申込者に別途通知予定
申込方法	・説明会参加申込書（様式1－1）に必要事項を記入の上、6月3日（火）までに事務局へ電子メールで提出すること。 〔事務局・電子メールアドレス〕 manage@city.nishitokyo.lg.jp ・電子メールの件名は、「保谷庁舎敷地活用説明会申込（事業者名）」とすること。 ・Word形式のまま提出すること。 ・申込受付後、説明会参加申込書に記載のメールアドレスへ、説明会詳細を通知する。
留意事項	①グループでの応募を検討している場合も、説明会は法人ごとに申し込みを行うこと。 ②募集要項等の内容に関する質問は、別途、質問書（様式1－2）で質問すること。 ③説明会への参加は必須としない。また、参加の有無は審査に影響しない。

(3) 募集要項等に関する質問及び回答

質問受付期間	令和7年5月22日（木）から6月18日（水）午後5時まで
質問方法	・質問書（様式1－2）に質問内容を具体的に記入の上、事務局へ電子メールで提出すること。 〔事務局・電子メールアドレス〕 manage@city.nishitokyo.lg.jp ・電子メールの件名は、「保谷庁舎敷地活用質問（事業者名）」とすること。 ・電話で着信確認を行うこと。 ・所定様式による上記メール送信以外、質問は受け付けない。 ・アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容については注意すること。
回答日	令和7年7月3日（木）
回答方法	市ホームページで公表する。※募集要項等の公表と同ページ留意事項は以下のとおり。 ①質問に対する回答は個別に行わない。 ②質問を行った事業者名は公表しない。

	③意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがある。 ④類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答することがある。 ⑤市の回答に時間を要する場合は、まずその旨公表してから、追加回答することがある。
--	---

(4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、本募集に関する追加資料等を市ホームページに予告無く公表することがある。

(5) 参加申込書等の提出

本事業への応募希望者は、以下の内容にて参加申込書等を本募集要項、第9、3事務局（以下「事務局」という。）へ提出すること。

提出期間	・令和7年7月4日（金）から7月14日（月）まで ・開庁日の午前9時から正午、午後1時から午後5時まで ・郵送の場合は必着
提出方法	様式集に規定する参加申込関連書類について、所定の書類、部数をそろえて、事務局へ持参又は郵送により提出すること。 ※郵送の場合は、特定記録郵便その他配達状況の確認ができるもので送付することとし、併せて電話連絡をすること。 ※FAX、電子メールでの提出は受け付けない。

(6) 参加資格審査結果の通知

事業者から提出された参加申込書等に基づき、募集要項に記載した参加資格要件を満たしているかを確認する。

その参加資格確認結果の通知方法等は以下のとおりとする。

参加資格確認結果の通知	市は、参加申込書等を提出した応募者（グループの場合は代表団体）へ、令和7年7月25日（金）までに参加資格確認結果通知書を順次発送する。
留意事項	・参加資格がないと認められた場合は失格とし、その理由を付して通知する。 ・応募者が提出した資料に対し、参加資格の有無を確認するため、追加で必要な書類等の提出を求めることがある。その場合、応募者は速やかに対応すること。 ・参加申込において提出した書類の記載事項に虚偽がある場合又は募集要項に定める参加資格を喪失した場合は、原則として失格

	とする。
--	------

(7) 事業提案書等の提出

参加資格を満たした応募者は、以下のとおり事務局へ事業提案書等を提出すること。

提出期間	・令和7年7月28日（月）から8月29日（金）まで ・開庁日の午前9時から正午、午後1時から午後5時まで ・郵送の場合は必着
提出方法	様式集に規定する事業提案審査書類について、所定の書類、部数をそろえて、事務局へ持参又は郵送により提出すること。 ※郵送の場合は、特定記録郵便その他配達状況の確認ができるもので送付することとし、併せて電話連絡をすること。 ※FAX、電子メールでの提出は受け付けない。
事業提案書等の作成方法	提出書類の記載要領等の記載方法にしたがって作成すること。
その他	1 応募者につき1 提案とする。

(8) 参加辞退

参加申込書提出後、辞退する場合は指定の様式（様式3－1）を使用して、事務局へ提出すること。参加辞退は自由であり、辞退しても以後における不利益な扱いはないものとする。郵送の場合は、特定記録郵便その他配達状況の確認ができるもので送付することとし、併せて電話連絡をすること。

第6 参加資格に関する事項

1 応募者の構成等

応募者は、事業用地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単独法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

応募グループで応募する場合は、あらかじめ応募グループの代表団体を定めること。代表団体は、原則、事業用地の賃借及び提案施設の所有を行う法人とする。また、応募グループの構成団体の数は任意とする。

応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体は、他の応募グループの構成団体となることはできない。

参加申込書等の提出後、事業提案書等の提出までに、応募グループの構成団体を変更又は追加する場合には、事前に市に対し、新たに参加することとなる構成団体及び変更後の当該応募グループの構成が、本プロポーザル競技の参加に必要な資格条件を満たしていることを証する書面を添えて、構成員変更届（様式3-2）により申請の上、市の承諾を得ること。ただし、この場合であっても代表団体の変更は認めない。また、事業提案書等の提出以降における応募グループの構成団体の変更又は追加は、原則認めない。

なお、本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とした新たな会社を設立して事業を実施する場合、又は施設竣工後に実施体制の変更を予定している場合は、共同事業体協定書兼委任状（様式2-3）に任意の書式でその旨が分かる資料を添付すること。市は、必要に応じて関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合がある。

2 応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体の制限

次のいずれかに該当する者は、応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当する者。
- (2) 参加申込書の受付時点において、西東京市指名停止基準（平成13年5月14日付13西総契第12号市長決裁）による指名停止を受けている者。
- (3) 西東京市暴力団排除条例（平成24年条例第20号）に規定する暴力団関係者に該当する者。
- (4) 西東京市契約における暴力団排除措置要綱（平成26年4月1日制定）に基づ

く入札参加排除措置を受けている者。

- (5) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- (6) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- (7) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。
- (8) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始申立てがなされている者。
- (9) 直近 3 事業年度において、法人税、消費税、地方消費税、法人事業税、法人
都道府県民税又は法人市町村民税に未納税額がある者。
- (10) 選定委員会の委員が属する者。
- (11) 次のいずれかの財務状況にある者。
 - ア 直近事業年度において債務超過
 - イ 経常利益が、直近 3 事業年度連続でマイナス
 - ウ 営業活動による営業キャッシュ・フローが、直近 3 事業年度連続でマイナス
- (12) 提出された書類の記載事項に虚偽があった者。

第7 提案の選定に関する事項

1 選定委員会の設置

最優秀提案者の選定に当たり、市は、「保谷庁舎敷地活用事業実施事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会にて事業提案書等の審査・評価を行う。

2 選定方法

参加資格を満たした応募者が提出した事業提案書等を対象に、選定委員会において、事業者選定基準に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、審査結果を踏まえて、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

審査では、全体事業計画、施設計画、敷地活用における重要な視点に関する提案及び提案賃貸借料の評価を行う。審査に関する詳細は、事業者選定基準を参照すること。

また、審査の過程において、提案者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施する。

3 プレゼンテーション審査の概要

プレゼンテーション審査の概要は以下のとおりとする。

なお、プレゼンテーション審査に当たっては、事業提案書等で記載している以外の内容を提案することはできない。

(1) 出席者

プレゼンテーション審査の出席者については、応募法人又は応募グループの中から、5人以内とする。

(2) 審査時間

1 応募者当たり 30 分程度で行う。

なお、プレゼンテーション審査に関する場所・時間等の詳細については、事業提案書提出届（様式4-2）に記載の連絡先に、電子メールで通知する。

4 選定結果の公表

選定結果は、各提案者に個別に通知する他、市ホームページにて公表する。

主な公表内容は以下のとおりとする。

なお、選定結果に対する異議等には、一切応じない。

- ・最優秀提案者
- ・最優秀提案者の選定理由
- ・最優秀提案者の提案概要

第8 契約に関する事項

市は、選定委員会による最優秀提案者の選定結果を基に、優先交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、優秀提案者（次点者）を優先交渉権者とする。

市と優先交渉権者が締結する基本協定、本借地契約については以下のとおりとする。

なお、本プロポーザル競技は、最優秀提案者等を選定するものであり、契約を約するものではない。市は、契約の成立に向けて誠実に対応するが、契約に至らなかった場合、市はその損害賠償の責は負わない。

1 基本協定

優先交渉権者決定後、速やかに、市と優先交渉権者は、契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

2 事業用定期借地権設定契約

基本協定を締結した者は、事業用定期借地権設定契約を市と締結する。また、契約締結に際し、公正証書作成に関する費用は、それぞれ等しい額を負担する。

第9 その他の事項

1 その他の留意事項

- (1) 応募にかかる一切の費用については、全て応募者の負担とする。
- (2) 提出書類は返却しない。
- (3) 提出書類は、審査以外の目的には使用しない。
- (4) 採用した提案内容については、必要に応じて公表する。その他の提案内容の詳細については原則として公表しない。
- (5) 提出書類に係る著作権は、各応募者に帰属する。
- (6) 応募者は、本プロポーザル競技において入手した市の情報等を本プロポーザル競技の目的以外に使用し、又は第三者に漏らしてはならない。
- (7) 本件応募について、応募者による選定委員への接触は禁止する。接触の事実が認められた場合には、失格になることがある。
- (8) 本手続において使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とする。
- (9) 天災その他の不可抗力により審査等が実施できない場合は、本プロポーザル競技のスケジュールを延期することがある。

2 情報公開及び提供

本プロポーザル競技における選定結果等については、適宜、市民等に情報提供するものとする。ただし、西東京市情報公開条例（平成13年西東京市条例第12号）第7条第2号、第3号及び第6号に該当する場合は、この限りでない。

なお、情報提供を行う場合は、内容を事前に事業者と協議の上、実施する。

3 事務局（提出先）

西東京市企画部公共施設マネジメント課

マネジメント担当 村野・陸名

〒188-8666 東京都西東京市南町五丁目6番13号（田無庁舎3階）

TEL：042-420-2800（直通） FAX：042-460-7511

E-mail：manage@city.nishitokyo.lg.jp