

# 戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用 募集要領

戸田市

## もくじ

1	公募の趣旨.....	p.1
2	公募の概要.....	p.1 ~ 2
3	参加資格.....	p.3
4	募集手順及び事業者決定までの流れ.....	p.4
5	公募の条件.....	p.5
6	応募書類.....	p.6
7	選定方法.....	p.7
8	選定結果の通知.....	p.7
9	評価基準.....	p.8

## 1. 公募の趣旨

本公募は、戸田公園駅周辺のまちづくり事業推進のための市有地(戸田市本町5丁目)の活用を図るため、暫定利用として市民の利便に資する質の高いサービスを提供することができる暫定利用者を選定し、有効な土地利用を図るために行うものです。

## 2. 公募の概要

### (1)対象土地

所在地	戸田市本町5丁目2079番1、5	
地目	宅地	
貸付面積	5,562.04 m <sup>2</sup> (5,492.14 m <sup>2</sup> + 開放歩道部分 69.9 m <sup>2</sup> )	
法令に基づく制限	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	高度地区	第1種高度地区(25m)
	防火地域	準防火地域
	景観計画区域	景観計画区域(景観法)

位置図



## (2) 対象土地の接道等の状況

No.	種別	名称	幅員	整備状況	備考
1	認定道路	県道新曽川口線	約15m	供用中	北側
2	認定道路	市道第3064号線	約5.5m	供用中	東側
3	認定道路	市道第3054号線	約5.5m	供用中	西側
4	一級河川	菖蒲川	約20m(保全区域)	整備済み	南側

## (3) 貸付価格

月額230万円 開放歩道部分(69.9 m<sup>2</sup>)は貸付価格に加算していません。

## (4) 貸付期間

事業期間を10年以内、事前準備期間を1年以内、事後準備期間を6か月以内とし、最大貸付期間11年6か月の範囲の中で、公募において利用者が希望する期間とする。

事前準備期間は、土地利用のための施設建設に係る期間とし、実際の施設整備に係る期間が1年以上の場合、1年を超える期間については、事業期間(10年以内)に含めるものとします。また、この期間は賃貸借期間の一部として賃借料が生じます。

事後準備期間は、土地利用のために建設した建物解体や更地整理に係る期間とし、実際の解体等に係る期間が6か月以上の場合、6か月を超える期間については、事業期間(10年以内)に含めるものとします。また、この期間は賃貸借期間の一部として賃借料が生じます。

## (5) 利用者決定までのスケジュール

項目	日程
1. 公募要領の公表	令和6年12月5日(木)
2. 公募要項等に関する事前説明会への参加希望について	令和6年12月5日(木) ~12月20日(金)
3. 事前説明会の開催	令和6年12月25日(水) 10時~11時
4. 公募要項に対する質疑書の受付	令和6年12月5日(木) ~令和7年1月16日(木)
5. 公募要項に対する質疑書への回答	令和7年1月29日(水)予定
6. 応募書類の受付	令和7年2月10日(月) ~3月4日(火)
7. 選定委員会による審査	令和7年3月24日(月)
8. 利用者決定	令和7年3月(予定)

### 3. 参加資格

本募集に申込みを希望するものは、次に掲げる条件をすべて満たしていること。

参加する者の形態は単体企業又は共同企業体であること。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

会社更生法17条に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法第21条第1項に基づく再生手続開始の申立て、及び破産法第18条第1項若しくは第19条に基づく破産の申立てがされていない者であること。ただし、再生手続開始決定を受けている者を除く。

前年度決算の貸借対照表で債務超過にない者であること。

法人格を持っている団体であり、法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税等を滞納していない者であること。

市町村民税について滞納がない者であること。

申込書提出時、市の入札参加停止措置を受けていない者であること。

戸田市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱による入札参加除外措置を受けていないこと。

宗教団体、政治団体等宗教活動又は政治活動を目的としていない者であること。

## 4. 募集手順及び利用者決定までの流れ

### 公募要領の公表

- ・令和6年12月5日(木)に市のホームページ掲載及び都市計画課窓口にて掲示

### 公募要領等に関する事前説明会への参加受付

- ・申込方法: 様式 3 (事前説明会申込書) に記入し、都市計画課宛にメールにて送付
- ・送付先: [tosikei@city.toda.saitama.jp](mailto:tosikei@city.toda.saitama.jp)
- ・受付期間: 令和6年12月5日(木)～令和6年12月20日(金)

### 事前説明会の開催

- ・日程: 令和6年12月25日 10時～11時
- ・場所: 戸田市役所 5階 大会議室

### 公募要項に対する質疑書の受付及び回答

- ・提出方法: 様式 4-1、4-2 (質疑書) に内容を記入の上、都市計画課までメール送付
- ・送付先: [tosikei@city.toda.saitama.jp](mailto:tosikei@city.toda.saitama.jp)
- ・受付期間: 令和6年12月5日(木)～令和7年1月16日(木)
- ・回答: 1月29日(水)(予定) 質疑応答を市HPにて公表(質疑提出者にも個別回答)  
質疑書に回答した内容は募集要領の公募条件に追加するものとする。

### 応募書類の受付

- ・提出方法: p7 に記載の「6. 応募書類」を都市計画課へ直接持参
- ・提出部数: 10部(原本1部、コピー9部; 1冊毎に綴じてまとめてください)
- ・期間: 令和7年2月10日(月)から3月4日(火)17時まで
- ・提出先: 戸田市役所 都市計画課 都市創造担当  
〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田 1-18-1  
電話 048-441-1800(内線 392)

### 選定委員会による審査

- ・開催日: 令和7年3月24日(月)(予定)
- ・その他詳細は p7 に記載。

### 利用者の決定

- ・p7「8. 選定結果の通知」の手続を経て令和7年3月(予定)に決定。

## 5. 公募の条件

本土地の利用は市民の生活利便に資する利用内容であり、かつ、その一部又は全部は以下のいずれかの内容を含めた利用であること。

子どもたちが生き生きと過ごせる場所が確保できるものであること。

(例:簡易屋内スポーツ施設、施設内の一部にキッズスペースの設置、営業時間の一部で子ども食堂の運営等)

幅広い市民の健康づくりや、まちづくりとして賑わい創出に寄与するものであること。

(例:薬局で健康相談のサービスを提供、生活利便施設が併設された広場等)

地域防災力の向上や避難できる場所となるものであること。

(例:防災公園・災害時対応の宿泊施設、災害時の非常用食料品の提供等)

生活利便施設とは、住まいの周辺にある生活に欠かせない施設のこと。(例:スーパーマーケット、飲食店、クリーニング店、コンビニエンスストア、銀行、郵便局、病院、診療所、広場、運動施設など)

賃貸借契約面積は、公募対象の土地について全面一括貸しとする。

賃貸借期間は、事業期間、事前準備期間及び事後準備期間を合算した期間とする。また、それぞれ事業期間は10年以内、事前準備期間は1年以内、事後準備期間は6カ月以内とする。

事前準備期間とは、土地利用のための施設建設に係る期間とし、実際の施設整備に係る期間が1年以上の場合、1年を超える期間は事業期間(10年以内)に含める。また、この期間は賃貸借期間の一部として賃借料が生じる。

事後準備期間とは、土地利用のために建設した建物の解体や更地整備に係る期間とし、実際の解体等に係る期間が6カ月以上の場合、6カ月を超える期間は事業期間(10年以内)に含める。また、この期間は賃貸借期間の一部として賃借料が生じる。

賃貸借期間の始期は、公募における利用者が提案した時期をもとに、市と協議の上で決めた賃貸借契約に定める時期とする。ただし、遅くとも賃貸借期間の始期は令和8年4月1日とする。

貸付料は最低月額230万円を下回らない額で公募における賃借者の提示額とする。

一括貸しする貸付地のうち、西側の開放歩道部分(69.9 m<sup>2</sup>)は賃借者によって現況有姿のまま管理を行うこと。

また、賃借者の責に帰さない大規模な修繕を行う場合、市が修繕の必要性を認めるときは、原則、市の負担において整備する。

賃貸借契約に基づく利用であること。

賃貸借期間中、賃借者は応募の際に提出する事業計画に関する書類に記載した事業内容に則ること。市がやむを得ないと認めるときは内容を変更の上、事業計画に関する書類の内容を賃貸借契約書に規定する。

賃貸借期間中、賃借者が周囲の門扉及び貸付地の管理責任を負うこと。

賃借者は、「戸田公園駅周辺まちづくり用地の土地利用方針等」を遵守すること。なお、賃貸借契約書に、これら制限及びこの公募の条件を契約条項に盛り込む。

市有財産を賃借する観点から、周辺環境及び危機管理(通学路等)に配慮した施設配置や運営内容であること。

各種インフラ(ガス・電気・給排水等)の当該敷地までの引込みは、賃借者の負担において設置を行い、土地返還時には撤去して更地返還すること。

本土地の利用において建物を建築し、かつ10年以上の賃貸借期間になる場合、市と締結する契約は事業用定期借地契約とする。また、契約手続きの際の公正証書の作成等の費用については賃借者の負担とする。

賃借者が貸付地を利用に供する際は戸田市宅地開発事業等指導条例を適用すること。

賃借者による暫定利用に係る建築行為及び開発行為等は、適用する各種法令を当然に遵守すること。また、開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届出は賃借者が行うものとする。

賃借者は、暫定利用に当たり周辺住民等と問題が生じないよう対応し、問題が生じた場合は誠意を持って速やかに解決すること。

## 6. 応募書類

提出書類	記載事項	書式
<b>事業者に関する書類</b>		
1 応募申込書	様式のとおり。 共同での応募する場合は、応募申込書に(様式2)構成員届を添付して提出してください。	様式 1
2 事業経歴書	法人の概要 事業の内容 役員状況 財産項目 金融機関取引状況 企業案内書(パンフレット等)	任意書式
3 履歴事項 全部証明書	応募申込日前3か月以内のもの	
4 印鑑証明書	応募申込日前3か月以内のもの	
5 納税証明書	国税に滞納がないことを証明する書面 (納税証明書その3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のないことの証明) 市税完納証明書(戸田市内に事業所を有する場合のみ)	
6 決算書	直近3年分の決算関係書類	
<b>事業計画に関する書類</b>		
1 事業計画書	【下記項目について、計画内容を様式5に記載してください。 必要であれば説明資料を添付してください。】  項目 利用内容1(主たる利用内容(生活利便に資する利用)) 利用内容2(5.公募の条件 (1)~(3)の利用内容) 周辺環境・建物への配慮 希望する賃貸借期間 施設整備内容 整備スケジュール 応募者がアピールする内容	様式5
2 価格調書	貸付希望価格(月額)を記載してください。	様式6



## 7. 選定方法

応募者による申込書類の内容及び後日開催する選定委員会主催による選定ヒアリングを実施し、審査を行います。その後、内部手続きを経て賃貸借契約の相手方として決定します。

選定ヒアリングを次のとおり開催いたします。

開催日時 令和7年3月24日(月)

詳細な時間については後日ご連絡いたします。

説明資料 先に提出していただく書類をもって説明資料としますので、説明時には別途資料提出は不要です。なお、特段、補足資料を配布される場合は、事前に事務局にご連絡ください。

説明順番 説明の順番は公募の提出順とします。  
説明開始時刻は、事務局が割り振ります。

説明時間 説明時間は15分以内、質疑応答時間は15分程度とします。

集合時間 後日、事務局から連絡いたします。なお、集合時間までに参集されない場合は棄権したものとみなします。

開催場所 未定

## 8. 選定結果の通知

採用不採用に関わらず、応募のあった者すべてに選定結果を通知します。

(選定において1次候補者と2次候補者を決定します。)

選定結果通知時期 令和7年3月末(予定)

2次候補者は、選定後に市と1次候補者の協議の結果、賃貸借契約を締結することが不適正であると判断した場合に次の候補者として協議を行うものとします。

## 9. 評価基準

No.	採点項目	配点	評価基準	提出資料	評価ポイント
1	会社経営の安定度	10点	A:高い B:普通 C:低い	直近3年分の決算関係書類	安定的な経営か
2	貸付料の支払能力	10点	A:高い B:普通 C:低い	直近3年分の決算関係書類	貸付料の支払能力があるか
3	生活利便に資する暫定利用内容	20点	A:とても良い B:良い C:普通	事業計画書及びヒアリング	利用内容の利便向上性や地域貢献度が高いか
4	市が求める利用内容	20点	A:とても良い B:良い C:普通	事業計画書及びヒアリング	5公募の条件(1)~(3)の利用内容の充実度が高いか
5	周辺環境・建物への配慮	10点	A:とても良い B:良い C:普通	事業計画書及びヒアリング	周辺道路や民家等に悪影響を及ぼさないよう、配慮がされているか(車両、歩行者、通学路、民家など)
6	価格	30点	金額に応じた傾斜配点 最低価格を下限とする	価格調書	市の収益効果が高いか
合計		100点			

### 評価点の計算

配点×評価指数とする。 評価指数:A = 1.0、B = 0.6、C = 0.3

### 最低基準点

評価基準における評価点の合計が【50×委員人数】未満の場合は失格とする。

### その他失格要件

事業計画に関する書類に記載する内容において、5.公募の条件のいずれかを満たさない場合は失格とする。

(様式1)

## 戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用申込書

令和 年 月 日

(あて先)  
戸田市長

所在地

法人名

代表者名

印

戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用について参加申込みをするにあたり、参加する全ての団体等は、以下のことを誓約します。

- 1 戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用募集要項に基づき、申込書を提出します。なお、この申請に当たり要領等を遵守するとともに、申請に関する提出書類のすべての記載事項について、事実に基づき記載します。
- 2 募集要項における参加資格をすべて満たしています。
- 3 万が一、誓約内容に相違があった場合は、本提案に係る参加資格を取り消されることについて異議を申し立てません。
- 4 暫定利用の実施により、市又は第三者に与えた損害については、その一切の責任を負うこととします。

申込者について

法人名	
代表者氏名 <small>ふりがな</small>	
所在地	
資本金	
従業員数	
本市との窓口となる担当者	所属： 役職： 氏名： 電話： メールアドレス：

申込者の印鑑は、印鑑証明の印を使用してください。

(様式2)

## 構 成 員 届

戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用について参加申込みをするにあたり、以下のことを誓約します。

- 1 戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用募集要項に基づき、申込書を提出します。  
なお、この申請に当たり要領等を遵守するとともに、すべての記載事項について、事実に基づき記載します。
- 2 募集要領における参加資格をすべて満たしています。
- 3 万が一、誓約内容に相違があった場合は、本提案に係る参加資格を取り消されることについて異議を申し立てません。
- 4 暫定利用の実施により、市又は第三者に与えた損害については、その一切の責任を負うこととします。

代表 構成 成員	法人名	
	代表者氏名	印
	支店・営業所名	
	所在地	
	電話番号	
	FAX	
	E-mail	

構 成 員	法人名	
	代表者氏名	印
	支店・営業所名	
	所在地	
	電話	
	FAX	
	E-mail	

※構成員の欄が不足の場合は、本様式に準じて追加・作成すること。

## 戸田公園駅周辺まちづくり用地に関する事前説明会参加申込書

※メールでの提出の際は、件名を「事前説明会参加申込書の提出」としてください。

### 1. 法人概要 (必須)

団体(事業者)名		
代表者名		
所在地		
グループの場合 の構成事業者名		
担当者	氏名	
	所属法人名・部署・役職	
	電話番号	
	メール	

### 2. 個別対話参加予定者 (必須)

所属法人名・部署・役職	参加予定者氏名

※ 出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

## 質 疑 書

(あて先)  
戸田市長

所在地

法人名

代表者名

戸田市が実施する「戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用募集要領」について、質問がありますので、別紙のとおり提出します。

- 1 別紙質疑書 \_\_\_\_\_枚
- 2 事務担当責任者

法人名	
所属・役職名	
氏名	
連絡先	(所在地)  (電話)  (FAX)  (E-mail)

※申込書と同様の事務担当責任者としてください。

※回答用として、E-mailアドレスは必ず記載してください。

別紙質疑書

質疑事項	(募集要項 頁 行目関係)
詳細内容	

※ 必要な場合には、別途資料を添付してください。

# 事業計画書

(あて先)  
戸田市長

所在地  
法人名  
代表者名

印

※ 本様式とは別に事業内容を確認できる図面（配置図 1 枚程度でも構いません。）及び事業収支計画書を添付してください。

<b>① 利用内容 1（貸付地における主たる利用内容（生活利便に資する利用）を記載してください。）</b>
<b>② 利用内容 2（募集要領「5. 公募の条件①(1)～(3)」の利用内容を記載してください。）</b> ※①の主たる利用内容と同一の場合は記載不要です。
<b>③ 周辺環境・建物への配慮</b> ※周辺の道路、民家などへの配慮計画を記載してください。（車両、歩行者、通学路、民家など）
<b>④ 希望する貸借期間</b> ※参考に、希望する貸借借契約締結日も記載してください。
希望する事前準備期間： 令和 年 月 日 から 事業期間の開始日の前日 まで 希望する事業期間： 令和 年 月 日 から 令和 年 月 日 まで 希望する事後準備期間： 事業期間の終了日の翌日 から 令和 年 月 日 まで (参考：希望する貸借借契約締結日： 令和 年 月 日)



⑤ 施設整備内容 ※計画中の施設規模や構造を記載してください。実際と多少の差異は構いません。  
 (施設が複数ある場合は、No. 2～3 に記載してください。建築計画書(図面等)がある場合には添付してください。)

No	施設用途	建築面積	延べ床面積	構造	階数
1		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
2		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
3		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		

⑥ 整備スケジュール  
 (施設が複数ある場合は、No. 2～3 に記載してください。工程表等がある場合には添付してください。)

No	施設用途	着工予定日	操業開始日
1		年 月 日	年 月 日
2		年 月 日	年 月 日
3		年 月 日	年 月 日

⑦ 応募者がアピールする内容  
 ※上記①～⑥以外に本事業でアピールする内容があれば記載してください。

(様式6)

令和 年 月 日

価格調書

(あて先)

戸田市長

所在地

法人名

代表者名

印

戸田市が実施する「戸田公園駅周辺まちづくり用地暫定利用募集要領」に基づく、本件貸付地の貸付希望価格（月額）は下記のとおりです。

千万	百万	十万	万	千	百	十	円