

# 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
	河川保全区域	菖蒲川の河川境界から20m
	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	接する幅員等	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	河川区域に接する	整備済み	南側

## (3) 貸付価格

最低月額4,245,970円

貸付料は最低月額を下回らない額で公募における賃借者の提示額とする。

## (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、事前準備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、事後準備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. 募集要領の公表	令和7年5月1日(木)
2. 募集要領等に関する事前説明会への参加希望について	令和7年5月1日(木) ～5月20日(火)
3. 事前説明会の開催	令和7年5月23日(金) 開催概要は別途通知
4. 募集要領に対する質疑書の受付	令和7年5月1日(木) ～6月13日(金)
5. 募集要領に対する質疑書への回答	令和7年6月23日(月)(予定)
6. 応募書類の受付	令和7年6月30日(月) ～7月25日(金)
7. 選定委員会による審査	令和7年8月18日(月) または19日(火)
8. 利用者決定	令和7年8月中(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

### 募集要領の公表

- ・令和7年5月1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

### 募集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7年5月1日(木)～令和7年5月20日(火)

### 事前説明会の開催

- ・日程:令和7年5月23日(金)
- ・場所:戸田市役所本庁舎 会議室  
日時及び場所につきましては、申込者に対して別途通知いたします。

### 募集要領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7年5月1日(木)～令和7年6月13日(金)
- ・回答:6月23日(月)(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:p6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6月30日(月)から7月25日(金)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324)

### 選定委員会による審査

- ・開催日:令和7年8月18日(月)または19日(火)(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8月中(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<sup>1</sup>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。なお、市民の日常の利用ではない生活利便に資する利用内容<sup>2</sup>の場合、以下のいずれかの内容に資する利用の供用面積の合計を556㎡以上確保すること。

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、広場の設置等)

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等)

なお、<sup>1</sup>の全ての利用において、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条に掲げる営業に該当する事業は不可とする。

1 「市民の生活利便に資する利用内容」とは、住まいの周辺にある利用頻度の多い利用(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)。

2 「市民の日常の利用ではない生活利便に資する利用内容」とは、不動産業店舗・車販売店(用途地域内の建築制限に適合しない整備工場等は設置できません。)、住宅展示場など、住まいの周辺にある利用頻度の少ない利用(施設)のこと。

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か月以上の場合、6か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利用者決定の通知日より12か月以内とする。

貸付料は最低月額4,245,970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。

最低月額額は戸田市財産規則第30条の規定(算定式)により算出。

一括貸しする貸付地のうち、西側の開放歩道部分(69.9㎡)は賃借者によって現況有姿のまま管理を行うこと。

また、賃借者の責めに帰すことができない事由により大規模な修繕が必要となった場合においては、市が修繕の必要性を認めるときは、原則、市の負担において実施する。

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。

いずれの契約の場合も、契約保証金として月額賃料の3か月分を納めること。

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 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8月18日(月)または19日(火)

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 戸田市役所本庁舎 会議室

## 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。

(選定において候補者、補欠候補者(1次、2次、…)及び不採用者を決定します。)

選定結果通知時期 令和7年8月中(予定)

市と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補欠候補者と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	〔主たる土地利用〕 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3つの目的に対する利用内容	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。