

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業
事業者募集要項

令和7年8月

五霞町

目次

第1章 事業の目的	1
第2章 事業内容	2
1. 事業名称	2
2. 対象地の概要	2
3. 公募概要	8
4. 事業スキーム	9
5. 事業スケジュール	10
第3章 事業条件	11
1. 建物の用途及び整備する施設等	11
2. 敷地整備に関する条件	12
3. 事業用地の使用に関する条件	12
第4章 参加資格	16
1. 応募者の資格	16
2. その他の事項	17
第5章 参加手続き等	18
1. プロポーザル実施スケジュール	18
2. 現場見学会の実施	19
3. 質問書の受付	20
4. 参加申込の受付及び資格審査	21
5. 企画提案書の受付	22
第6章 事業者の選定	25
1. 選定方法	25
2. プレゼンテーションの実施	25
3. 審査委員会	26
第7章 事業者の選考	27
1. 資格審査基準	27
2. 企画提案書審査基準	27
3. プレゼンテーション審査基準	29
4. 審査合計点	29
5. 事業者選定基準	30
6. 審査結果等	30
第8章 基本協定の締結	31
1. 基本協定の目的と締結手順	31
2. 基本協定書（案）	32
第9章 使用貸借契約の締結	37
1. 締結手順	37
2. 土地使用貸借契約書（案）	38
第10章 残存施設の無償譲渡契約の締結	42
1. 締結手順	42
2. 残存施設の無償譲渡仮契約書（案）	43
第11章 事業用定期借地権設定契約の締結	47
1. 締結手順	47
2. 事業用定期借地権契約書（案）	48
第12章 要求水準	55
1. 要求水準の位置づけ	55
2. 事業の目的	55
3. 施設整備の要件	55
4. 運営管理業務の要件	64
様式集・別添資料等	66

第1章 事業の目的

本町では、五霞町複合庁舎周辺地区（以下「本地区」という。）を町の中心として位置づけ、「人々が集い、賑わう、新たな町の居場所」として整備を行います。

新たな生活拠点を整備し、賑わいや交流の場を創出することで愛着や親しみを持ってもらい、「住んでみたい・住み続けたい」と思われる町を目指し、本町の魅力度の向上を図ります。

そのために、本地区においては以下の事業（以下「本事業」という。）を予定しております。

①新庁舎・公民館・図書館を一体化した複合庁舎整備

②生活利便性の向上・働き場所の創出・子育て環境の整備等を行うことによる豊かな住民の暮らしの実現を図るための、民間活力を導入した商業・サービス機能を含む土地活用

そこで、今回、本事業の実施にあたり、新たな人流の創出や地域コミュニティの醸成を促す整備を目的とした事業者の募集を行うものです。

なお、本事業の対象地は町有地であるところを、事業用定期借地権設定契約により民間事業者に貸付け、民間事業者が持つノウハウ・資金力を活用することで、民間主導の事業として施設整備を行うこととします。

また、本地区については地区計画を制定し、地区計画区域内にある住宅地及び現町役場を含めて総合的なまちづくりの検討を進めております。

第2章 事業内容

1. 事業名称

五霞町複合庁舎地区町有地活用民活導入事業

2. 対象地の概要

(1)概要

項目	内容		
所在地等	地名地番：茨城県猿島郡五霞町大字小福田及び大字新幸谷地内		
	地目：畑、雑種地、宅地 他	対象地面積：約 4.4ha	
所有者	五霞町		
道路状況	北東側	町道	幅員：約 5.4m～6.8m
	北西側	町道	幅員：約 2.6m～4.8m
	南西側	県道 268 線(西関宿栗橋線)	幅員：16m
都市計画等	市街化調整区域	地区計画：公共公益施設地区 沿道サービス地区	
	容積率：200%		建ぺい率：60%
	高さの制限：10m ※ただし、沿道サービス地区においては、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第 4 第 1 項（は）欄、（に）欄（１）に適合する場合においては、20m とする。		
現況土地利用 （概要）	中央公民館	閉館中：解体予定（建物内容：別添資料 2 参照、アスベスト調査：別添資料 4 参照）	
	新庁舎建設予定地	立ち木 他（現況図参照）	
	公共施設	道路 他（現況図参照）	
	土地	水田、畑、水路 他（現況図参照）	
上下水道	上水道：町上水道に接続		下水道：町公共下水道に接続
ガス	プロパンガス		
埋蔵文化財	工事前の発掘調査必要 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし		
地盤の状況	開発区域内調査済（別添資料 3 参照）		

(2)位置図

五霞町案内図



【国土交通省関東地方整備局 HP より】

現地案内図

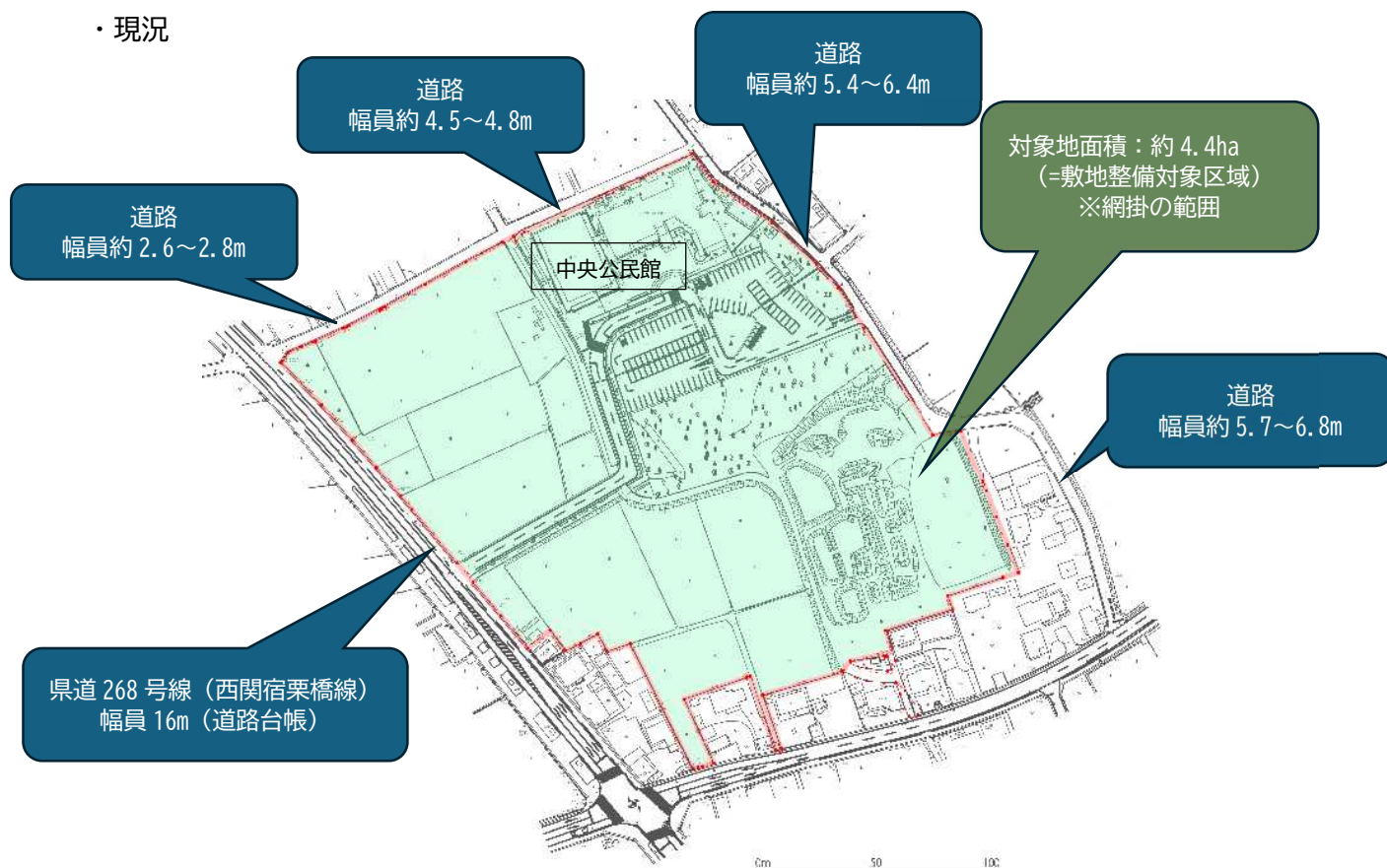


(3)対象地概要

・ 航空写真



・ 現況



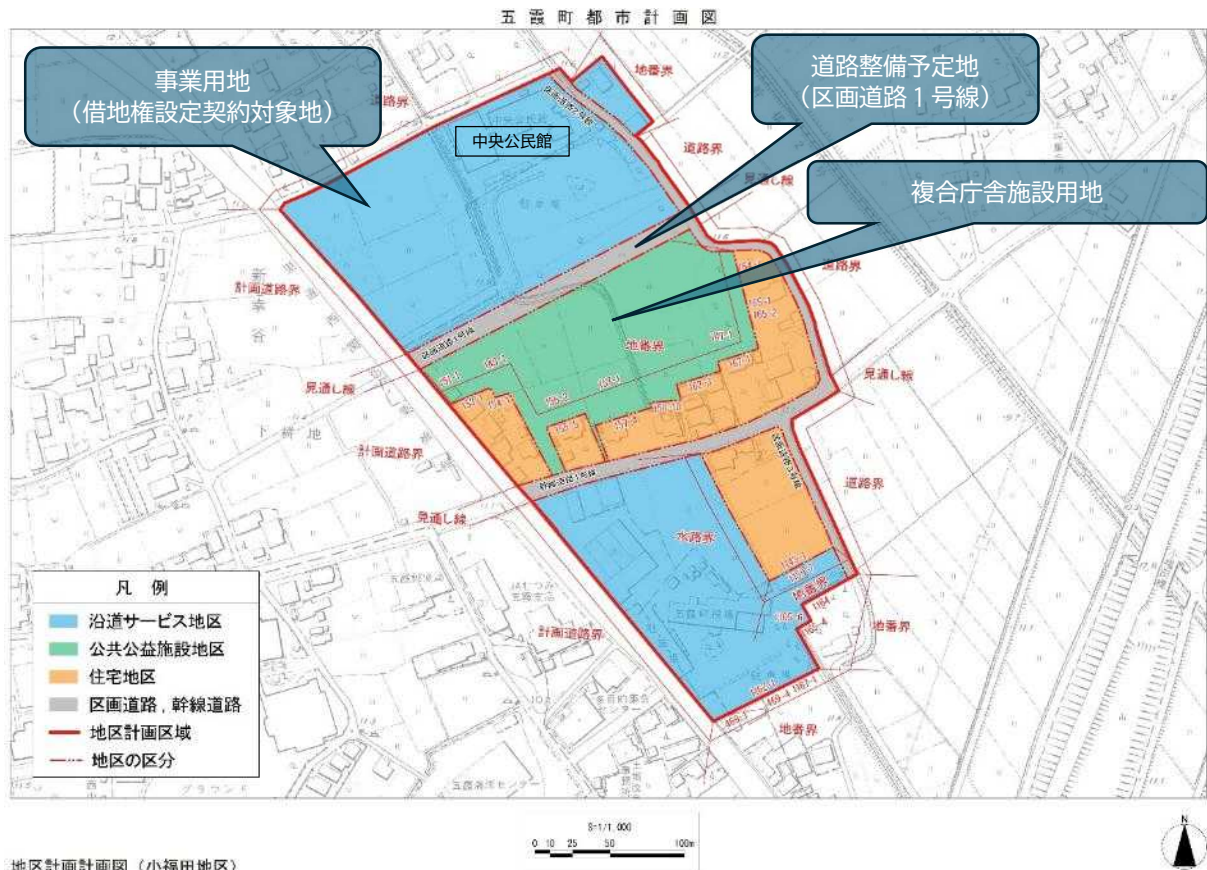
(4)まちづくりの考え方(地区計画案)

小福田地区まちづくりの考え方

項目		内容			
名称		小福田地区 地区計画			
位置		五霞町小福田の一部			
面積		約 7.7ha			
地区計画の目標		<p>本地区は圏央道五霞 IC から約 3 km、東武日光線南栗橋駅から約 3 kmの市街化調整区域に位置している。</p> <p>本地区周辺は、町役場庁舎、五霞小学校、五霞中学校、中央公民館といった主要公共施設が集中して立地しているほか、既存居住地が形成されている。また、地区の西側には県道西関宿栗橋線が開通し、東武日光線南栗橋駅方面と五霞インターチェンジ周辺地区方面と結ぶ地域交通の要所となっている。</p> <p>本地区の位置づけとしては、都市計画マスタープランにおいて都市核（複合サービス）と定め、住民生活を支える本町の中心的地域としての役割が期待されている。また、「五霞町役場庁舎等公共施設基本構想」並びに「五霞町庁舎複合化基本計画」に基づき、中央公民館敷地に新庁舎を移転・整備する方針で計画が進んでいる。</p> <p>また、本町においては、公共交通機関が脆弱なため、高齢者をはじめとする交通弱者が生活利便施設にアクセスできる場所が限定されていることから、新庁舎整備予定地の幹線道路沿道において町内で未立地の生活利便施設の誘致を図り、町民生活の利便性を確保し、公共交通機関を維持することが求められている。</p> <p>本地区計画では、このような状況を踏まえ、新庁舎の移転・整備と連携しながら、生活利便施設の集積や既存居住地の良好な住環境の維持向上、適正な土地利用の形成を図ることを目標とする。</p>			
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区は、幹線道路である県道 268 号西関宿栗橋線の交通利便性を活かしつつ、新庁舎を核とした都市機能の集約と既存居住地の良好な住環境の維持向上、新たな商業や生活サービス機能等の導入を図るため、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を図る。</p> <p>1. 公共公益施設地区</p> <p>中央公民館を解体した跡地への五霞町役場庁舎の建て替え移転、並びに公共施設の複合化を図るため、現在の中央公民館及びそれに隣接する敷地に、新庁舎と公民館の機能を併せ持つ公共公益施設を建設し、周辺環境に調和した土地利用を図る。</p> <p>2. 沿道サービス地区</p> <p>県道 268 号西関宿栗橋線沿道において沿道サービス地区を配置し、住宅や新たな商業、生活サービス機能の導入に向け、商業施設及び生活利便施設の導入を図る。</p> <p>3. 住宅地区</p> <p>既存居住地を住宅地区として位置づけし、周辺環境を害する恐れのある施設等の立地を制限しつつ、良好な住環境の維持向上を図る。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>新庁舎利用者の利便性及び安全性を確保するとともに、新庁舎の機能性の向上及び周辺と調和した良好な環境を形成するため、道路、広場、緑地を適切に配置する。</p> <p>商業施設の立地に伴う発生集中交通量を円滑に処理する区画道路を配置する。</p>			
地区整備計画	建築物等の整備の方針	<p>都市核（複合サービス拠点）にふさわしい、高質で活気ある良好な環境を形成するため、建築物に用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建築物の高さの制限、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を各地区の特性や土地利用の方針に即して定める。</p>			
	地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路 1 号線	約 10～12m	約 220m	町道 1 号線

項目			内容			
建築物に関する事項			区画道路 1 号線	15m	約 200m	新設
			区画道路 2 号線	6m	約 290m	町道 1042 号線
			区画道路 3 号線	6m	約 110m	町道 1109 号線
	地区の区分	名称	公共公益施設地区	沿道サービス地区		住宅地区
		面積	約 1.7ha	約 4.5ha		約 1.5ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 町役場 2. 公民館 3. 前各号の建築物に付属するもの 4. A T M	次に掲げる建築物は建築してはならない 1. 建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000㎡以内かつ 2 階以下のものを除く。） 2. 畜舎（床面積の合計が 15 ㎡を超えるもの。）		1. 建築基準法別表第 2（ろ）項に掲げる建築物
	敷地面積の最低限度		—	—		200 ㎡
	建ぺい率の最高限度		6/10	6/10		6/10
	容積率の最高限度		20/10	20/10		20/10
	建築物の高さの制限		10m	10m ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第 4 第 1 項（は）欄、（に）欄（1）に適合する場合においては、20m とする。なお、基準となる日時は冬至日の真夏時による午前 8 時から午後 4 時までの間とする。		10m
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の境界線もしくは隣地境界線までの距離は 1m 以上ではなくてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物又は建築物の部分 （2）物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内のもの			
	垣又は柵の構造の制限		道路及び隣地境界線に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。 （1）生垣 （2）地盤面からの高さ 1.5m 以下の透視可能なフェンス。ただし、基礎の高さは宅地地盤面から 0.6m 以下とする。また、透視可能な面積は、基礎部分を除いた面積の 50% 以上とする。			
適用の除外			「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」、「建築物の高さの制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関して、町長が周辺の環境を害する恐れがないと認め又は公益上やむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。			

地区計画図（案）



(5)関連法規

- ①建築基準法
- ②都市計画法
- ③河川法
- ④茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例及び施行規則の運用基準
- ⑤農業振興法
- ⑥大規模小売店舗立地法
- ⑦五霞町茨城県屋外広告物条例の施行に関する規則、五霞町町道の構造の技術的基準を定める条例、五霞町道路標識条例、五霞町移動等円滑化のために必要な町道の構造に関する基準を定める条例、五霞町道路工事等承認規則、五霞町道路の境界確認に関する規則
- ⑧その他関連する法令・規則条例

3. 公募概要

(1)公募内容

事業者の選定にあたり、本町のまちづくりへの理解や専門的な知識と豊富な実績を有し、持続的な運営計画としての事業構築の提案等最も優れた提案を行う事業者を選定するため、公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）により参加事業者を募集します。

本プロポーザルによって決定した最優秀提案者は、最優先交渉権者（事業予定者）として本町と基本協定、使用貸借契約、残存施設に係る譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約を締結し、募集要項等（本募集要項、要求水準書、審査基準書、添付資料提案、基本協定案、使用貸借契約書案、残存施設に係る譲渡契約案及び事業用定期借地権設定契約書案）及び提案内容に基づき、事業を実施します。

(2)事業予定者の選定方法

本町は五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、本プロポーザルで実施する提案書類等及びプレゼンテーション等の審査により、最優秀提案者及び優秀提案者を選定し、最優秀提案者を最優先交渉権者として決定します。

なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により実施するもので、随意契約の相手方となる契約候補者（事業予定者）を特定する手続です。

(3)主催及び事務局

1) 主催者

五霞町

2) 事務局

- ・五霞町役場 特定プロジェクト推進課 担当：内田・山藤
- ・所在地：〒306-0392 茨城県猿島郡五霞町小福田1162番地1
- ・電話：0280-84-3347 FAX：0280-84-1478
- ・メールアドレス：tokutei@town.goka.lg.jp

(4)追加情報等

本募集要項に関する追加情報等の提供は、本町のホームページで行います。

4. 事業スキーム

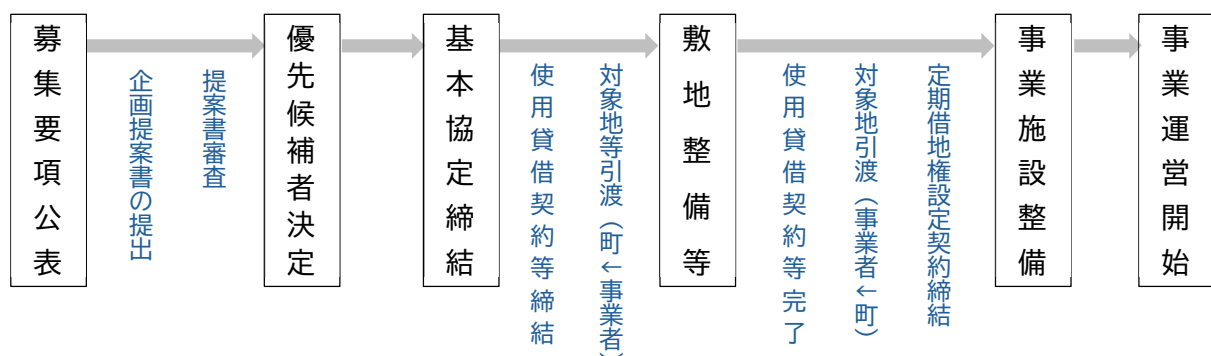
(1) 事業スキームについて

1) 本事業のスキーム

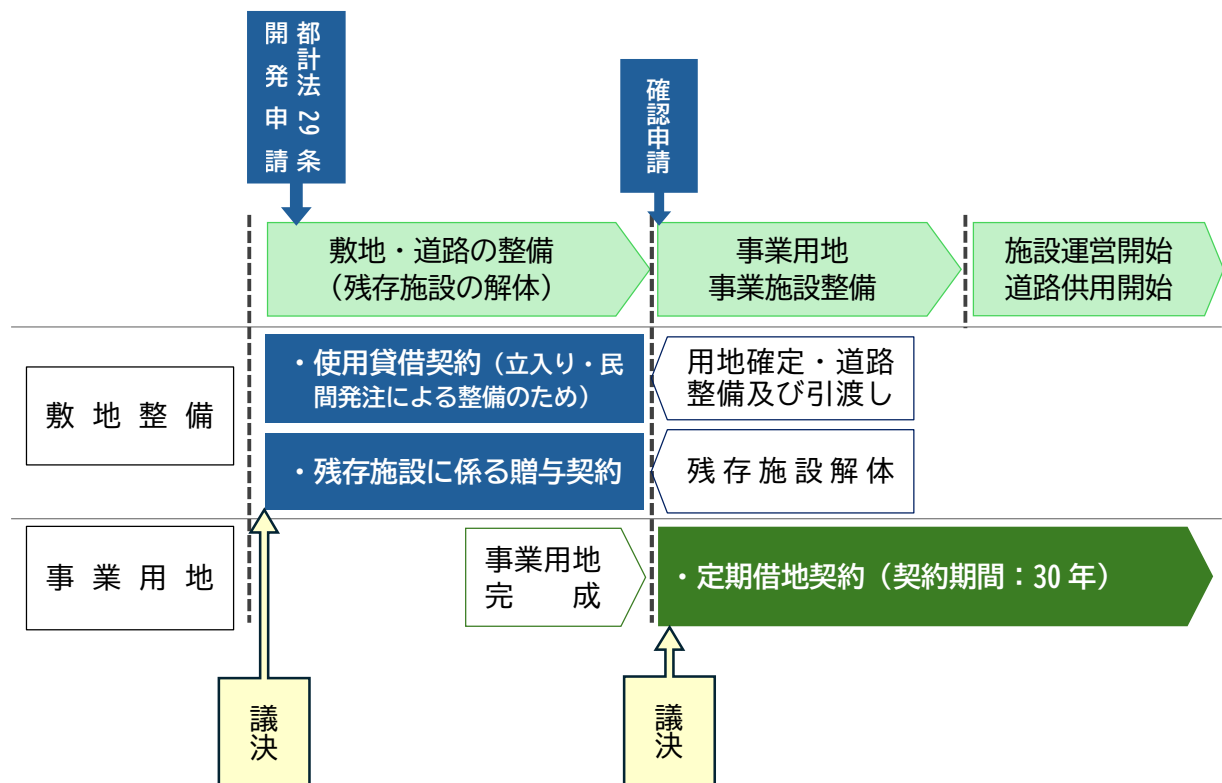
本事業では、「2. 対象地の概要（1）概要」で示した用地について、最優先交渉権者（事業予定者）の提案書に基づき「事業用地」、「道路」、「複合庁舎用地」の敷地を確定し、事業用地及び道路の整備を行い、これらの整備後に、事業用地について本町と事業者定期借地権設定契約を締結し、事業者が運営を行います。

敷地の確定や事業用地及び道路を整備するにあたっては、本町と最優先交渉権者（事業予定者）が対象地（町有地）について使用貸借契約を締結し、事業者の責任にて実施することとします。

2) 本事業の流れ



(2) 基本協定書締結後の契約関係の流れ



5. 事業スケジュール

(1)事業スケジュール

予定時期		実施項目
令和7年	8月下旬	募集要項等の公表 現場見学会及び説明会
	9月	質問書〆切
		質問書回答の公表
	10月	参加申込書の提出
		参加資格審査の通知
	12月	企画提案書提出期限
		事業者提案プレゼンテーション・質疑
令和8年	1月	審査結果通知・公表、優先候補者の決定
	2月	基本協定書の締結（敷地整備、使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に関する詳細協議開始）
	4月	公民館機能移転
	5－6月	地区計画制定
	7月	残存施設譲渡及び使用貸借契約締結 敷地整備工事着工、残存施設工事着工
令和9年	3月	敷地整備完了～引渡し、使用貸借契約終了
	4月	事業用定期借地権設定契約締結 施設建築物等整備着工
令和10年以降		開業

第3章 事業条件

1. 建物の用途及び整備する施設等

(1) 整備すべき施設等

- ・敷地の整備：本事業にて対象とする敷地、隣接する本町の複合施設の敷地及び必要となる道路、事業用地の整備、用地確定、及び現存する中央公民館の解体撤去工事を行うものとします。
- ・事業用地における施設整備：町民及び来町者のための生活利便向上及び町の賑わいに寄与する物販・飲食・サービス施設等とします。
- ・付帯施設の整備：事業用地における施設の運営に必要な施設の他、隣接して整備が予定されている町の複合施設との相乗効果や地域の交流を促す施設や広場、利用客や来場者及び付帯施設利用者用の駐車場等とします。
- ・バス停の整備：事業用地内に、整備される諸施設の利用者が利用しやすい場所に別添資料5に示す「ごかりん号」のバス停留所を1ヶ所設置することとします。
- ・その他の施設整備：任意の提案により、新たな生活拠点を整備し、賑わいや交流の場を創出する地域として、新たな人流の創出や地域コミュニティの醸成を促す中心となる機能の充実を図ることが期待される施設とします。
- ・事業用地における施設や付帯施設、及びその他の施設の規模や具体的な用途、業種/業態等については要求水準にもとづき、法令を遵守し、本業務の目的や地区計画で求められる本地区のまちづくりの将来像や良好で健全な市街地環境の整備に寄与するものとします。

(2) 施設の運営等

- ・施設の具体的な用途や業種/業態の指定は行いませんが、町民や来町者の買い物や飲食等における生活利便性や健全な市街地環境の整備に寄与し、本地区及び五霞町の賑わいを創出する内容とします。ただし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の用に使用できない他、建築基準法、都市計画法、本地区の地区計画において相応しくない用途には使用できません。
- ・施設の開業は借地権設定契約締結後3年以内とします。
- ・施設の開業後、原則 20 年以上は提案した事業を継続することとします。
- ・施設の建物は事業者が自ら設置・所有し、自ら運営または建物を賃貸して運営を行うこととします。

(3) 施設の建設及び運営における配慮等

- ・施設の建設及び運営に際しては関係法令等を遵守することとします。
- ・施設の施工の際は、町内業者への依頼を優先するよう配慮することとします。
- ・施設の運営に際し、資材や食材の調達等について地域貢献及び町全体への経済波及効果につながるよう努めることとします。
- ・施設における従業員の雇用に際しては一定の割合については、町内在住者を優先して雇用するよう努めることとします。

- ・運営にあたっては、地域住民等の理解を得るとともに、交流や連携を大切にし、良好な信頼関係形成に務めることとします。

2. 敷地整備に関する条件

本業務の敷地整備のために、町と事業者が対象地について使用貸借契約及び残存施設の無償譲渡契約を締結し、提案内容に基づき、使用貸借契約期間内に事業者が事業用地の整備及び道路の整備を行い、事業用地における事業開始までに残存施設の解体を行うこととします。

(1)使用貸借

- ・使用貸借契約期間は概ね2年とし、事業者の提案内容にもとづき、本町と協議の上決定します。但し、事業者が敷地整備を実施し、町に引渡した時点で契約を終了します。
- ・事業者は、敷地整備を実施するにあたり、工事の履行保証制度を適用することとし、その証書の写しを工事着工時までに五霞町に提出していただきます。

(2)建物の譲渡

- ・事業者は、残存施設（中央公民館）を無償で譲受けるための契約を本町と締結します。
- ・事業者は、自身の責任と費用負担により、残存施設を解体撤去することとします。残存施設の施設内容については、別添資料2を参考に解体設計を行い実施してください。

(3)敷地の整備に関する事業者の役割等

- ・敷地整備は、都市計画法第29条開発行為(土地の区画形質変更)に該当する工事となり、同条の許可を受けた後の工事となることに留意のうえ、事業スケジュールを提案してください。
- ・敷地整備においては、敷地内に存在する建築物の解体、新規道路工事、工作物の撤去、地下埋設物の撤去等に要する一切の費用は、事業者の負担とします。
- ・敷地整備及び残存施設の解体撤去の実施について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を賠償することになります。また、当該工事の実施について苦情が生じた場合は、事業者が責任をもって誠実に解決してください。

3. 事業用地の使用に関する条件

敷地の整備後に確定される事業用地について、本町と事業者は事業用定期借地権設定契約を締結し、事業者は自らの提案に基づく施設(施設建築物及び外構工事。以下「民間施設」という。)の整備及び運営を行うものとします。

(1)賃貸借期間等

- ・事業用地の確定については、敷地整備時に事業者の費用負担により、敷地境界の確定を行うものとします。ここで算出された面積等に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。
- ・契約期間は30年とし、本町と協議の上決定します。期間満了後の更新はしません。ただし、本町との合意がある場合においては新たに契約を締結することとします。
- ・本町の許可なく事業者は借地権を第三者に譲渡又は転貸することができず担保権を設定することができません。
- ・事業者は契約保証金(敷金)として36ヵ月相当額を借地権設定契約締結時に本町に支払うこ

とし、賃貸借の終了後に、本町は、債権債務を相殺のうえ無利息で事業者に返還します。

(2)賃貸料等

上記(2)の借地権契約における賃貸料等は下記の通りとします。

- ・初年度の月額賃料：本プロポーザル審査会で適正な価格として認められた場合は、事業者が企画提案書にて提案した月額賃料単価を借地面積に乗じた額を月額賃料とします。
- ・賃料の改訂：賃料額は3年毎に見直し、本町と事業者の協議の上改訂することとします。改訂の額は本町と事業者の協議の上決定することとします。但し急激な社会状況や経済状況の変化、また本町の町議会での議決による場合はこの限りではありません。

(3)その他契約に関する事項

- ①借地権設定契約期間開始日は、敷地整備後の民間施設の建築工事着工日とします。
- ②事業用地は敷地整備工事完了後を原状として、事業者が民間施設を整備し管理運営する敷地部分を貸与するものとします。
- ③事業者は、本町との借地権設定契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。
- ④借地権設定契約における公正証書の作成及びそれに要する費用は折半とします。
- ⑤開発、建設等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うこととします。
- ⑥事業者の中途解約は禁止とします。但し20年を超えて施設運営を継続し賃貸を継続した場合はこの限りではありません。
- ⑦契約の中途解除（本町が行う解除）

下記の場合、本町は契約を中途解除ができることとします。

- ア 事業者が当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の申告・記載をしていたことが判明した場合。
- イ 本町の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合（賃貸借の場合は賃料の支払について、2か月以上遅延した場合）。
- ウ 事業用地を本町との協定、契約の内容以外の用途に供した場合。
- エ 事業者が支払を停止した場合、支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合。
- オ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮差押え、仮処分の申立てを受けた場合。

上記ア～オにて本町が契約を解除した場合は、事業者は、本借地権設定契約の場合は賃料の36ヵ月相当額を違約金として本町に支払うこととします。

⑧契約の中途解約（事業者からの申出による解除）

- ・基本協定、敷地整備及び借地権設定契約の内容を継続することができない理由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出て、本町が書面をもって承諾した場合。

この場合は、事業者は、本借地権設定契約の賃料の36ヵ月相当額を違約金として本町に支払うこととします。

⑨事業者は第三者への建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、提案書で示された運営内容が継続できることを前提として、本町の書面による承諾を得ることとします。

⑩不可抗力または法令変更による契約の終了

不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、または事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、本町と事業者は協議の上、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない、または解除できることとします。

この場合、当該自体の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本町と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

(4)原状回復

借地権設定契約における期間満了時または中途解約時においては、事業者はすべての建築物その他の工作物を収去し、事業用地を本町へ返還することを原則として、本町と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

その際、すでに建物の登記がなされている場合は、事業者の費用と責任において全ての登記を抹消し滅失登記手続を行うこととします。

①原状回復は本町と事業者で取り決めを行った契約終了日までに完了することとします。止むを得ず原状回復が契約終了日までに完了できない場合は、事業者は契約終了日から原状回復完了日までの間について、契約終了時点の月額賃料の2倍の額を日割りで本町に支払うこととします。また、借地借家法第23条第2項により事業者には建物買取請求権が認められません。

②事業者が契約終了日を過ぎても、原状回復に着手しない場合は、本町が事業者に代わって原状回復を行うことができることとし、その際の費用（裁判上の手続を必要とする場合の手続費用と弁護士費用を含む。）については事業者が負担し、ただちに本町に支払うこととします。

③本町及び事業者が立会いの下で、原状回復を確認し、契約を終了します。

(5)事業内容等の届出及び変更

①事業内容等の届出

募集要項等及び提案書の内容に基づき、事業者は借地権設定契約締結後、速やかに施設の整備及び運営に関する事業計画を作成し、本町の承諾を得て、事業に着手することとします。

②事業内容等の変更

事業者が提出した事業計画の内容を変更するときは、事前に書面により本町の承認を得ることとします。

事業内容の変更については、敷地の形状や面積の変更及び施設の整備や運営内容の変更等をいいます。

(6)通知の義務

基本協定締結後、借地権設定契約締結までの期間に、次に定める事項等が生じた場合は、事業者は直ちに本町へ通知することとします。

①事業者が支払いを停止した場合、支払い不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事

再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合、または手形交換所の取引停止処分を受けた場合。

②営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合。

③合併の決議をした場合。

④滞納処分、仮差押えを受けた場合。

⑤その他基本協定書に定める事項。

(7)損害賠償

事業者が、基本協定に定める義務を履行しないため本町に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として本町に支払うこととします。

第4章 参加資格

1. 応募者の資格

(1) 応募要件

- 1) 単独の法人又は複数の法人で構成するグループ（原則個人は認めない）
- 2) 以下のすべての者が含まれていること
 - ① 町有地の借主となる者
 - ② 整備する施設建築物の所有者となる者
 - ③ 商業施設等の民間施設を整備する施設の運営者（施設を運営する者。ただし建物賃借人を含んでも良い）となる者

(2) 応募者の制限

以下のいずれかに該当するものは、本プロポーザルに応募することができない（グループの場合はすべての構成員が対象）

- ① 宗教活動、政治活動を行う者
- ② 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
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続きの開始の申し立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申し立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申し立てをうけている者
- ④ 国税、地方税を滞納している者
- ⑤ 役員等（非常勤を含む）に五霞町暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 16 日条例第 18 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員、同条第 3 号に規定する暴力団員等、若しくは暴力団員と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員と密接な関係を有すると認められる者をいう。）
- ⑥ 茨城県暴力団排除条例（平成 22 年 9 月 28 日 条例第 36 号）に違反している事実がある者
- ⑦ 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）（以下「風営法」という。）第 2 条第 6 項第 4 号に規定する施設を運営していないこと。
- ⑧ 本募集要項等の作成に関わったもの、及び本町の役職員及びその親族。

(3) 応募者の資格

茨城県内や全国にて、下記の実績を有するもの。（グループの場合は代表者、主構成員及び協力会社※の実績。※主構成員とは代表企業とともに五霞町から事業用地を賃借する者。協力会社とは代表企業または構成から設計や施設整備工事及び施設管理運営業務等主たる担当業務を受託し実施する者。）

- ① 平成 27 年（2015 年）度以降において、公有地における定期借地権又は普通借地権を設定のうえ事業を実施した実績を有すること。
- ② 平成 27 年（2015 年）度以降において、都市計画法第 29 条第 1 項に基づく許可を得て行った開発事業を実施した実績を有すること。
- ③ 平成 27 年（2015 年）度以降において、延床面積 3,000 m²以上の R C 造の施設に関する解体

工事又は改修・改築工事の実績を有すること。

④平成 27 年（2015 年）度以降において、大型商業施設に関し、店舗面積 3,000 ㎡以上の施設の設計、建築の実績を有すること。

⑤大型商業施設に関し、店舗面積 3,000 ㎡以上の施設の 20 年間以上の運営実績を有すること。

2. その他の事項

(1) 共同事業者による応募の場合

構成員の中から代表法人（本町と契約等を締結する法人）を定めてください。

(2) 複数の応募の禁止

単独での応募、共同事業者における代表者、共同事業者における構成員の内のいずれか一つの立場にて、一つの応募のみとなります。

共同事業予定者又はその構成員が重複する複数の応募は禁止します。

第5章 参加手続き等

1. プロポーザル実施スケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは、下記のとおりとします。なお、スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

予定時期		実施項目	関連項目
令和7年	8月25日	募集要項等の公表	
	8月28日	現場見学会	希望者のみ
	9月4日	質問書〆切	
	9月11日	質問書回答の公表	
	10月24日	参加申込書の提出	
	10月31日	参加資格審査の通知	
	12月15日	企画提案書提出期限	
	12月22日	事業者提案プレゼンテーション・質疑	
令和8年	1月15日	審査結果通知・公表、優先候補者の決定	HP 公表、応募者に直接通知
	2月	基本協定書の締結（敷地整備及び土地貸付契約に関する詳細協議開始）	
	4月	公民館機能移転	
	5月	残存施設譲渡及び使用貸借契約締結（予約契約）	予約契約として締結のため議決と前後する場合有り
	6月	残存施設譲渡及び使用貸借契約締結に関する議決	
	7月	残存施設譲渡及び使用貸借契約締結（本契約）～敷地整備工事着工、残存施設工事着工	
令和9年	3月	敷地整備完了～引渡し、使用貸借契約完了	
		事業用定期借地権契約締結に関する議決	
	4月	事業用定期借地権契約締結 施設建築物等整備着工	
令和10年以降		開業	

2. 現場見学会の実施

(1)期日

令和7年8月28日(木)

※なお、当該日以外での見学会については、8月26日～29日の間で、見学希望日時について本町担当者にて調整が可能な場合は変更可能とします。

(2)時間

午前9時～午後4時(正午～午後1時を除く)の内、1者あたり1時間30分程度を予定します。

(3)申込

①随時、予約制により実施しますので、現地見学を希望される場合はご希望の時間帯をご連絡ください。

②連絡先

- ・五霞町特定プロジェクト推進課 担当：内田・山藤
- ・所在地：〒306-0392 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1
- ・電話：0280-84-3347(直通) FAX：0280-84-1478
- ・Eメール：tokutei@town.goka.lg.jp

(4)その他

- ①事業用地は、事業者自身の責任において現地及び諸規制について調査確認を行ってください。
- ②事業用地について、募集要項等の資料と現状が異なる場合には現状を優先します。

3. 質問書の受付

(1)提出期限

令和7年8月25日（月）から令和7年9月4日（木）午後5時まで

(2)提出方法

- ①募集要項等の記載事項及び企画提案書類作成に関し疑義がある場合は質問書（様式1）に内容を記載し、下記連絡先に電子メールで提出してください。なお、質問書を送信した際には、必ず電話でその旨を連絡していただき、期限内に届かなかった場合は、その質問は無効とします。
- ②送信先メールアドレス：tokutei@town.goka.lg.jp
- ③メールの件名には「五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業募集要項質問書」と記入してください。
- ④連絡先（2.（3）、② に同じ）
 - ・五霞町特定プロジェクト推進課 担当：内田・山藤
 - ・所在地：〒306-0392 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1
 - ・電話：0280-84-3347（直通） FAX：0280-84-1478
 - ・送信先メールアドレス：tokutei@town.goka.lg.jp

(3)回答方法

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和7年9月11日（木）午後5時までに本町のホームページに掲載します。

4. 参加申込の受付及び資格審査

(1) 提出期限及び提出方法

1) 提出期限

令和7年10月24日（金）午後5時必着

2) 提出方法

五霞町特定プロジェクト推進課まで持参又は郵送してください。持参の場合は土日祝日を除く午前9時から午後5時まで受付いたします。

(2) 提出書類

下記の書類を各1部提出してください。

- 1) 参加申込書、提案者を証明する書類及び誓約書（様式2、様式3、グループの場合はグループ構成表様式4及び委任状様式5を追加）
- 2) 法人概要書（様式6及び会社パンフレット等、グループの場合はグループを構成する全ての企業に必要）
- 3) 法人の登記事項証明書（原本）及び定款（グループの場合はグループを構成する全ての企業に必要）
- 4) 直近3年の決算書（任意様式、グループの場合はグループを構成する全ての企業に必要）
- 5) 実績調書（様式7、グループの場合は代表者、主構成員及び協力会社※の実績を審査）

実績内容	実績を示す書類等
①平成27年（2015年）度以降における公有地における定期借地権又は普通借地権を設定のうえ事業を実施した実績	・ 契約書の写し ・ 事業概要が分かる資料
②平成27年（2015年）度以降において、都市計画法第29条第1項に基づく許可を得て行った開発事業を実施した実績	・ 許可書の写し ・ 事業概要が分かる資料
③平成27年（2015年）度以降において、延床面積3,000㎡以上のRC造の施設に関する解体工事実績	・ 工事契約書の写し、又は工事着工届出書の写し ・ 工事概要が分かる資料
④平成27年（2015年）度以降において、大型商業施設に関し、店舗面積3,000㎡以上の施設の設計、工事監理、施工の実績	・ 建築確認済書、検査済書の写し ・ 工事契約書の写し、又は工事着工届出書の写し ・ 工事概要が分かる資料
⑤大型商業施設に関し、店舗面積3,000㎡以上の施設の20年間以上の運営実績	・ 運営業務に関する契約の写し、または運営実施報告書等運営概要が分かる資料

※主構成員とは代表企業とともに五霞町から事業用地を賃借する者。協力会社とは代表企業または構成から設計や施設整備工事及び施設管理運営業務等主たる担当業務を受託し実施する者

(3) 資格審査結果の通知

1) 通知期限

令和7年10月31日（金）

2) 通知方法

参加申込書に記載された担当者連絡先のアドレスに電子メールにて通知いたします。

5. 企画提案書の受付

(1) 提出期限及び提出方法

1) 提出期限

令和7年12月15日（月）午後5時必着

2) 提出方法

五霞町特定プロジェクト推進課まで持参又は郵送してください。持参の場合は土日祝日を除く午前9時から午後5時まで受付いたします。なお持参の場合は事前に提出する日時を通知した上で、持参ください。

(2) 提出書類

1) 企画提案書類提出書（様式8）

2) 企画提案書（様式任意 A4 縦、または A3 横、左綴じ）

①様式は任意とし提案の内容、白黒、カラー、片面・両面、表現方法等は問いません。但し下記の項目についてインデックスを付け、また読みやすい文字の大きさや表現方法に留意してください。

②記載事項（下表「主な記載内容」は参考とし、提案内容についての書式は任意とします）

項目	主な記載内容	頁数※
A. 敷地整備に関する事項		
①敷地整備の設計提案	・実施設計図 ・設計書（工事費内訳書） ・工事監理計画書	制限なし
②敷地整備の工事計画	・工事工程（工事スケジュール、工期短縮、工事費削減等に関する工夫等） ・工事業者の選定や発注方法 ・工事における安全や周りへの配慮等の考え方 ・工事実施体制	10 頁以内
③その他	（自由提案）	4 頁以内

項目	主な記載内容	頁数※
B. 事業用地における事業提案に関する事項		
①事業コンセプト	・施設整備に関するコンセプト ・施設運営に関するコンセプト	4 頁以内
②施設整備コンセプト	・土地利用及び配置計画に関するコンセプト ・建築計画に関するコンセプト ・構造、設備計画に関するコンセプト ・景観やデザインに関するコンセプト ・省エネルギー/CO2 排出低減に関するコンセプト	10 頁以内
③施設運営コンセプト	・利用客像に関する考え方 ・年間稼働率や利用客数や客単価の想定 ・提供サービスの内容 ・資材・食材調達の考え方 ・施設の維持管理・更新の考え方	6 頁以内
④施設計画図	・施設配置図 ・各階平面図 ・立面図、断面図 ・パース図 ・設計書（工事費内訳書）他	制限なし

⑤建設工事計画	<ul style="list-style-type: none"> ・工事工程（工事スケジュール、工期短縮、工事費削減等に関する工夫等） ・工事業者の選定や発注方法 ・工事における安全や周りへの配慮等の考え方 	4 頁以内
⑥事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資及び資金調達計画 ・収入計画 ・支出計画 ・長期事業収支計画（20 年以上） ・提案賃料（初年度 月額単価） 	6 頁以内
⑦経営の安定に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・継続的な利用客の確保に関する考え方 ・社会状況の変化や災害等への対応の考え方 	2 頁以内
⑧地域との交流や連携の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・地域との交流や連携を図るために整備する施設 ・対象地や整備する施設を利用した交流の考え方 ・年間を通した、日常的、またはイベント等を通じた連携の考え方 	3 頁以内
⑨事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備及び運営における事業実施体制 ・地域との交流や連携に関する実施体制 	2 頁以内
⑩その他	（自由提案）	4 頁以内
合計（表紙、目次は含まず）		◎頁以内

※指定する頁数は A4 片面を 1 頁とし、A3 の 1 頁は 2 頁と換算します。

3) 提出書類

提出書類は 10 部とし、下記の項目順でフラットファイル等に綴り、各項目を仕切りラベルや仕切りカードで示してください。フラットファイルの表紙及び背表紙には「企画提案書」と応募者名を記載してください。

- ①企画提案書類提出書（様式 8）
- ②企画提案書（様式任意）

4) その他

- ①提出期限の厳守等：企画提案書が期限内に届かない場合は、失格といたします。

なお、提案者は、企画提案書等の提出をもって、募集要項等の記載内容に同意したものといたします。

- ②追加資料等について：企画提案書が受理された後に、企画提案書の内容に関して追加資料の提出や補足説明をお願いすることがありますので、その際は速やかに対応してください。この場合の期限は別途各提案者に個別に通知いたします。

ただし、受理された後の提案者側からの申出による提出書類の変更及び再提出並びに追加書類の提出はできません。

③著作権等

- ・企画提案書の著作権は提案者に帰属します。ただし、本町が本案件の報告、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用するものとします。
- ・また、提出書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本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、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて提案者が負うものとします。

- ④提出書類の返却：受理した提出書類は返却いたしません。

⑤費用の負担：企画提案書等の作成や応募の参加等に要する一切の費用は、すべて提案者の負担とします。

⑥情報公開：提出された企画提案書等は、五霞町情報公開条例（平成 12 年 12 月 18 日条例第 34 号）に基づく情報公開請求の開示対象情報となり、同条例第 6 条各号に規定する事項（非公開情報）を除き、公開する場合があります。

(3)審査結果等

①募集の概要、選定結果等については、本町のホームページで公表するとともに提案者に電子メール等で通知します。

②審査結果に関する異議は一切受け付けません。

(4)参加申込書または企画提案書提出後の辞退

参加申込書または企画提案書等の提出後に辞退する場合は、参加申込辞退届（様式 9）、応募辞退届（様式 10）を担当窓口に持参又は郵送してください。

参加申込辞退届は企画提案書締切日前日までの提出を有効とします。応募辞退届はプレゼンテーション前日までの提出を有効とします。

辞退後も参加申込書及び企画提案書等の返却は致しません。また企画提案書等の提出後に辞退した法人が他の企画提案書を提出した場合も、複数の応募とみなし、当該企画提案者は失格となります。

第6章 事業者の選定

1. 選定方法

事業者の選定は、別途本町が設置する審査委員会にて審査し、決定します。審査は審査基準にもとづき競争性及び透明性の確保に十分配慮した評価・採点により実施します。

評価・採点は、参加申込の提出書類、企画提案書、及びプレゼンテーションを対象とします。

(1) 資格審査

参加申込の提出書類について、審査基準にもとづき参加資格の有無の審査を実施し、審査終了後、参加資格の有無の審査結果を応募者に通知します。参加資格が有ると認められた応募者についてのみ企画提案書の提出が可能となります。

(2) 優先交渉権者の選定

審査基準にもとづき、応募者からの提出された企画提案書等の採点、プレゼンテーションの採点、及び提案賃料額の採点を合計して、もっとも点数の高い提案者を優先交渉権者、2番目に点数の高い提案者を次点者とします。

2. プレゼンテーションの実施

(1) 日時及び実施場所

1) 日時

令和7年12月22日（月）を予定し、企画提案書の受理後、提案者に実施日時を通知いたします。

2) 場所

実施方法は対面とし、五霞町役場2階会議室を予定します。集合場所と時間は別途通知します。

(2) 実施方法

1) プレゼンテーションの時間

1者あたりの時間は質疑応答時間を含めて60分（説明30分、質疑応答30分）程度を予定しています。

2) 説明に用いる資料等

説明に用いる資料については、企画提案書の内容を変更することはできません。ただし抜粋等内容の変更に該当しないものであれば、様式は任意とします。この場合は事前に説明に用いる資料を五霞町特定プロジェクト推進課、担当：内田・山藤まで電子メールにてpdf形式のファイルを送付し、内容の確認を実施し、企画提案書の内容に変更が認められる場合は企画提案書の内容をもって説明することを通知します。説明資料の事前提出期限及び通知期限についてはプレゼンテーションの実施日時の際に通知します。

なおパソコンを用いる場合は各応募者をご持参ください。プロジェクター（接続ケーブル含む）及びスクリーンについては本町が用意しますので、事前にお知らせください。

3) 参加人数等

プレゼンテーションには業務実施責任者及び配置する予定の担当者が出席することとし、説

明は業務を担当する者が行うこととします。出席者は最大で5名までとします。

3. 審査委員会

(1) 審査委員会名

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業事業者選定委員会

第7章 事業者の選考

1. 資格審査基準

項目	審査基準		満点
財務状況	<ul style="list-style-type: none"> ・財務状況に問題はない：10点 ・財務状況に問題がある：0点 		10点
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・茨城県を含む全国での実績がある：10点(又は5点※) ・茨城県内の実績がある：8点(又は3点※) ・茨城県以外での実績がある：5点(又は2点※) ・実績がない：0点 	①平成27年(2015年)度以降における公有地における定期借地権又は普通借地権を設定のうえ事業を実施した実績	10点
		②平成27年(2015年)度以降において、都市計画法第29条第1項に基づく許可を得て行った開発事業を実施した実績	5点
		③平成27年(2015年)度以降において、延床面積3,000㎡以上のRC造の施設に関する解体工事実績	5点
		④平成27年(2015年)度以降において、大型商業施設に関し、店舗面積3,000㎡以上の施設の設計、建築の実績	10点
		⑤大型商業施設に関し、店舗面積3,000㎡以上の施設の20年間以上の運営実績	10点
	合計		50点

※満点が5点の場合

2. 企画提案書審査基準

(1)敷地整備に関する事項

項目	審査基準		満点
①敷地整備の設計提案	実施設計図	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計の内容が優れている：30点 ・実施設計の内容が適切である：25点 ・実施設計が不適切である：0点 	30点
	設計書(工事費内訳書)	<ul style="list-style-type: none"> ・工事費が予算を下回っている：15点 ・工事費が適切である：10点 ・工事費が予算を上回っている：0点 	15点
	工事監理(設計監理)計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・工事監理の考え方が優れている：5点 ・工事監理の考え方が適切である：3点 ・工事監理の考え方が不適切である：0点 	5点
②敷地整備の工事計画	工事工程	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な工事計画にもとづき予定工期より早い計画である：10点 ・適切な工事計画にもとづき予定通りの工期である：5点 ・予定工期より遅れた計画である：0点 	10点
	工事業者の選定や発注方法	<ul style="list-style-type: none"> ・工事業者の選定や発注方法が優れている：10点 ・工事業者の選定や発注方法が適切である：5点 ・工事業者の選定や発注方法が不明瞭である：0点 	10点
	安全や周りへの配慮等	<ul style="list-style-type: none"> ・安全や周りへの配慮等の考え方が優れている：10点 ・安全や周りへの配慮等の考え方が適切である：5点 ・安全や周りへの配慮等の考え方が不明瞭である：0点 	10点
	工事実施体	・工事実施体制が優れている：10点	10点

	制	・工事実施体制が適切である：5点 ・工事実施体制が不十分である：0点	
③その他		・本整備の目的を踏まえた優れた提案である：10点 ・本整備の目的を踏まえた適切な提案である：5点 ・提案内容が不明瞭である、または本整備の目的とは関係のない提案内容である。：0点	10点
合計			100点

(2)事業用地における事業提案に関する事項

項目	審査基準	満点
①事業コンセプト	・事業コンセプトが優れている：10点 ・事業コンセプトが適切である：5点 ・事業コンセプトが不明瞭である：0点	10点
②施設整備コンセプト	下記の各項目について3段階評価 優れている：5点、適切である：3点、不明瞭：0点 ・土地利用・配置計画に関するコンセプト ・建築計画に関するコンセプト ・構造、設備計画に関するコンセプト ・景観やデザインに関するコンセプト ・省エネルギー/CO2排出低減に関するコンセプト	25点 5点 5点 5点 5点 5点
③施設運営コンセプト	各項目について3段階評価 優れている：5点、適切である：3点、不明瞭：0点 ・利用客像、年間稼働率や利用客数や客単価の想定 ・提供サービスの内容の考え方 ・資材・食材調達の考え方 ・施設の維持管理・更新の考え方	20点 5点 5点 5点 5点
④施設計画図	・事業コンセプト及び施設整備コンセプトが反映され、実施可能な設計が提案されている：15点 ・実施可能な設計が提案されているが、コンセプトが反映されていない：10点 ・コンセプトは反映されているが、実現可能性が低い：5点 ・実現性が低く、コンセプトが反映されていない：0点	15点
⑤建設工事計画	・工事工程、工事業者の選定や発注方法が適正であり、安全や周りへの配慮等の考え方が優れている：15点 ・工事工程、工事業者の選定や発注方法は適切であるが、安全や周りへの配慮等の考え方が不明瞭：10点 ・工事工程、工事業者の選定や発注方法、安全や周りへの配慮等の考え方が不明瞭：0点	15点
⑥事業収支計画	・賃料の設定が適切であり、実績やマーケット調査に裏付けされた実現性の高い事業収支計画である：15点 ・賃料の設定が適切であり、実現性の高い事業収支計画である：10点 ・賃料の設定または実現性に疑問がある：0点	15点
⑦経営の安定に関する提案	・経営の安定に関する提案内容が優れている：10点 ・経営の安定に関する提案内容が適切である：5点 ・経営の安定に関する提案内容が不明瞭：0点	10点
⑧地域との交流や連携の考え方	各項目について3段階評価 優れている：5点、適切である：3点、不明瞭：0点 ・地域との交流や連携を図るために整備する施設内容 ・対象地や整備する施設を利用した交流の考え方 ・日常的、またはイベント等による連携の考え方	15点 5点 5点 5点

項目	審査基準	満点
⑨事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・実施・運営体制が優れている：10点 ・実施・運営体制が適切である：5点 ・実施・運営体制が不明瞭である：0点 	10点
⑩その他	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえた優れた提案である：15点 ・本事業の目的を踏まえた適切な提案である：10点 ・提案内容が不明瞭である、または本事業の目的とは関係のない提案内容である：0点 	15点
合計		150点

3. プレゼンテーション審査基準

項目	審査基準	満点
理解度及び説明の適切さ	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的を理解し、提案内容を的確に伝える説明である：5点 ・事業の目的は理解しているが、提案内容の説明が不明瞭である：3点 ・事業目的の理解度及び提案内容の説明が不明瞭：0点 	5点
各項目における説明の適切さ	各項目について3段階評価 優れている：4点、適切である：2点、不明瞭：0点	20点
	・コンセプトに関する説明	4点
	・施設計画や整備・デザインに関する説明	4点
	・客室や運営内容、提供サービス等に関する説明	4点
	・事業収支や経営の安定に関する説明	4点
	・地域との交流や連携に関する説明	4点
	・その他独自提案等に関する説明	4点
質問に対する受け答え	<ul style="list-style-type: none"> ・質問に対する受け答えが優れている：5点 ・質問に対する受け答えが適切である：3点 ・質問に対する受け答えが不明瞭である：0点 	5点
合計		30点

4. 審査合計点

審査点総計	300点
-------	------

なお、プレゼンテーション及び審査委員会は非公開とします。

5. 事業者選定基準

(1)選定基準

参加申込の提出書類の採点、企画提案書の採点、プレゼンテーション採点、及び提案賃料額の採点を合計して、もっとも点数の高い提案者を最優秀提案者（最優先交渉権者）、2番目に点数の高い提案者を次点者とします。

1 応募者のみ参加の場合であっても事業者の選考は行うものとし、審査の結果、基準を満たしていると認められた場合には、その応募者を最優秀提案者（最優先交渉権者）として選定します。

一方、全ての応募者の各合計点が審査点総計の6割である180点に満たない場合、または審査委員会にて基準を満たしていないと判断された場合は、優先交渉権者（最優先交渉権者）及び次点者について該当者なしとなります。

(2)失格事項

- ①審査委員会の委員に対し、審査について自己の提案が有利な扱いを受けるように働きかけを行った場合。
- ②提出された事業提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合。
 - ア 事業提案書に虚偽の記載等があった場合
 - イ 事業提案書に重大な不備・不足があった場合
 - ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
 - エ 本募集要項等に違反すると認められる場合
 - オ 事業提案書の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合
 - カ その他不正行為があった場合

6. 審査結果等

(1)審査結果の通知

審査の結果は本町ホームページにて公開し、別途提案者に電子メールにて通知いたします。

なお、上記本町のホームページで公開した内容以外の審査結果に関する質問や問い合わせについては、受付も回答もいたしません。また、審査結果に対する異議についても受付いたしません。

(2)優先交渉権者との協議等

審査後、最優秀提案者（最優先交渉権者）との契約に関する協議を実施し、基本協定の締結が不調となった場合は、最優秀提案者に次ぐ評価点の次点者提案者を新たな事業予定者として契約に関する協議を実施します。

第8章 基本協定の締結

1. 基本協定の目的と締結手順

(1)基本協定締結の目的

基本協定は本町及び最優先交渉権者（以下「事業予定者」）が相互に連携しながら、使用貸借契約、残存施設の無償譲渡契約、及び事業用定期借地権設定契約の締結に向けて、本募集要項及び事業予定者の企画提案書を前提として、必要となる事項を確認し、本事業の推進を円滑に図るためのものです。

(2)基本協定書の内容

基本協定書は、募集要項等にした基本協定書案をもとに、事業予定者の提案内容を踏まえて、本事業の推進を図るための必要な基本的事項として協定書案の内容について本町と事業予定者で協議を行い、取り決めた内容とします。

(3)締結期限

基本協定は、最優先交渉権者決定後2か月を目途として締結します。

(4)グループで応募の場合

事業予定者がグループの場合は、代表者と全ての構成員が連名で本町と本協定を締結するものとしてします。

(5)効力の消滅

事業予定者が上記の期限までに協定を締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

(6)証拠金支払期限

基本協定の締結後一カ月以内とします。

2. 基本協定書(案)

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 基本協定書 (案)

五霞町（以下「甲」という。）と【事業者】（以下「乙」という。）は、五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業（以下「本事業」という。）に関し、次の通り基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関し、乙が公募型プロポーザル方式により最優先交渉権者として選定されたことを確認し、本事業に係る使用貸借契約、残存施設の無償譲渡仮契約、及び事業用定期借地権設定契約（以下「事業実施のための諸契約」という。）を、甲と乙とが締結することに向けて、甲及び乙の義務を定めるとともに、その他本事業の円滑な実施に必要な諸手続について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定において使用する用語の定義は、次の各号のとおりとする。

- ① 「募集要項」とは、本事業の実施に関して甲が作成し、令和8年8月25日に公表された五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業事業者募集要項をいう。
- ② 「企画提案書等」とは、乙が募集要項の規定に従い甲に対して提出した本事業に関する企画提案書及び当該企画提案書を詳細に説明する目的で作成して甲に対して提出した説明又は補足文書の一切を総称していう。
- ③ 「事業用地」とは、地区計画図（案）で示す事業用地（借地権設定契約対象地）をいう。
- ④ 「敷地整備」とは、乙の負担で実施する本事業における敷地整備（事業用地及び新庁舎複合施設用地の確定、道路の整備、中央公民館の解体撤去をいう。）を乙の負担で実施する。
- ⑤ 「土地使用貸借契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とする第4号の敷地整備の対象地に係る町有地の土地使用貸借契約をいう。
- ⑥ 「残存施設の無償譲渡仮契約」とは、甲を譲渡人、乙を譲受人とする第3号の事業用地に係る残存施設の無償譲渡仮契約をいう。本仮契約は地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく議会の議決を得たときに、本契約となる。
- ⑦ 「事業用定期借地権設定契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人とする第3号の事業用地における定期借地権設定契約をいう。

（基本的合意）

第3条 乙は、募集要項に記載の条件を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

2 甲と乙は、募集要項に記載の条件及び企画提案書等に記載の条件が土地使用貸借契約、残存施設の無償譲渡仮契約、及び事業用定期借地権設定契約の契約条件となることを確認する。

3 甲及び乙は、第2項で示す各契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応し、最善の努力をするものとする。

(乙の義務)

第4条 乙は土地使用貸借契約及び残存施設の無償譲渡仮契約の締結後速やかに敷地整備に着手し、令和9年3月末日を目途に完成し、甲に引き渡しを行う。

2 乙の敷地整備が遅滞なく履行された後に、甲と乙とは、事業用定期借地権設定契約を締結し、乙は、同契約の締結から原則として2年以内に、乙の責任の下に関係法令等を遵守して、事業用地上に施設等を整備し、営業等施設運営を開始する。

3 乙は、事業用定期借地権設定契約を締結したときは、同契約に基づく全ての乙の債務が完了するまでの間、乙の責任の下に、関係法令等を遵守して、自ら事業用地及び商業施設等の運用、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

(事業実施のための諸契約の締結等)

第5条 甲と乙は、本協定締結後、令和8年5月末日までに土地使用貸借契約及び残存施設の無償譲渡仮契約を締結するものとする。

2 甲と乙は、本協定締結後、乙が第4条第1項の義務を遅滞なく履行した場合には、令和9年3月末日までに事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

(契約の解除)

第6条 乙が次の各号に該当すると認められるときは、甲は乙と事業の継続方法等について協議を行う。その結果、事業の継続の見込みがないと甲が客観的かつ合理的な理由に基づき判断したときは、甲は、事業実施のための諸契約の全部若しくは一部を締結せず、又は、甲は乙に対し、何らの催告もなく、本協定及び事業用定期借地権設定契約の全部若しくは一部を解除することができる。

① 本事業プロポーザルの応募申込み書類に虚偽の記載があるとき。

② 事業実施のための諸契約の約定のいずれかに違約したとき。

③ 事業用地を、事業実施のための諸契約の使用貸借対象用地、残存施設及び事業用地を本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容以外の目的や用途に供したとき。

④ 支払いを停止したとき、支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別精算開始の申立てその他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

⑤ 事業の全部譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売の申立て若しくは仮差押え、仮処分の申立てを受けたとき、滞納処分を受けたとき。

⑥ その他本協定、事業実施のための諸契約を継続することができない理由が発生したとき。

2 乙は、本条第1項に基づく甲の解除に関し、損害、追加費用その他名目のいかなを問わず、甲に何らの請求もすることができない。

(不可抗力等による解除)

第7条 不可抗力若しくは法令変更により、長期にわたる本事業の停止等が生じた場合、又は、不可抗力若しくは法令変更により、本事業の実施に過大な追加費用が発生する等、本事業の継続が著しく困難であると認められるときは、甲と乙は協議の上、本事業を終了し、事業実施のための諸契約の全部若しくは一部を解除することができる。

(損害賠償等)

第8条 甲が第6条に基づき本協定を解除したときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、事業用地の賃料相当額の36ヵ月に相当する金額を、違約金として支払う。

2 乙が本協定に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、乙は、その損害賠償義務を負う。この乙の損害賠償義務は、損前項に定める違約金とは別に乙が甲に対して負う義務とする。

3 甲又は乙のいずれの責にも帰さない事由により、事業実施のための諸契約のいずれかの契約の締結に至らなかったときは、別途書面による合意がある場合を除き、甲と乙が本事業の準備に関して既に支出した費用等については各自が負担するものとし、かかる準備行為に要した費用に関連し、甲乙間での費用の請求、清算、その他相互に債権債務関係は一切生じないものとする。

(準備行為)

第9条 乙は、本協定締結後、事業実施のための諸契約の各契約締結前であっても、自らの責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、甲は可能な範囲で、乙に対して協力する。

2 前項における準備行為にあたって、乙は、地域住民等との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響等への配慮を行い、地域住民等への周知、説明対応等について、誠意をもって近隣住民への説明等を行うこととし、問合せや苦情等に対応し、甲の責に帰すべき事由によらず紛争等が生じた場合は乙の責任と負担において必要な対応をするものとする。

(証拠金)

第10条 乙は、本協定の締結と同時に、甲に対して、証拠金として、乙が提示する証拠金を甲に預託するものとする。当該証拠金は、事業用地の賃料相当額の36ヵ月相当額を基準として定める。

2 甲は、前項の証拠金を、無利息で保管し、乙との間で、事業用定期借地権設定契約を締結した際に、同契約における保証金の一部として充当する。

3 乙は、第1項の証拠金を放棄して本協定を解除することはできない。

4 乙は、第1項の証拠金の返還請求権を、第三者に譲渡してはならず、質権その他の担保に供してはならない。

5 乙が第1項の証拠金の全部または一部を本協定の締結と同時に支払わない場合、甲は、乙に対し、ただちに本協定を解除し、甲の被った損害の損害賠償を請求することができる。

(守秘義務)

第11条 乙は、本事業に関連して知り得た相手方の業務上の秘密事項を、相手方の事前の書面による承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならないものとし、本事業終了後も同様とする。

(解釈及び適用)

第12条 本協定に定めのない事項について必要が生じた場合又は疑義が生じた場合は、甲と乙の協議によって解決するものとする。

（本協定の有効期間）

第13条 本協定の有効期間は、事業用定期借地権設定契約に基づく甲及び乙の全ての履行が完了する日までとする。ただし、事業実施のための諸契約のいずれかが締結に至らなかった場合は、その時点で本協定の効力は失われるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙の義務を定めた各規定及び第15条は存続するものとする。

（本協定の見直し等）

第14条 本協定の改正等は、甲及び乙が協議の上、書面による合意によって行うことができる。

（準拠法及び裁判管轄）

第15条 本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の紛争については、水戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

この締結を証するため、本書2通を作成し、町、事業者記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和8年〇〇月〇〇日

甲 五霞町

住所 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1

五霞町長 印

乙 事業者 氏名(法人名) (※グループの場合は代表企業、主構成員及び協力会社と締結)

住所

代表者氏名 印

第9章 使用貸借契約の締結

1. 締結手順

(1)契約の期限

使用貸借契約の締結期限は、令和8年7月末を目途とします。

(2)効力の消滅

事業予定者が上記の期限までに使用貸借契約を締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

(3)工事履行保証制度の適応

事業者は、敷地整備を実施するにあたり、工事の履行保証制度を適用することとし、その証書の写しを工事着工時までに五霞町に提出していただきます。

2. 土地使用貸借契約書(案)

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 土地使用貸借契約書(案)

【頭書】

1 貸付土地

所在					
地番		地積		地目	
地番		地積		地目	
地番		地積		地目	

＊ 貸与土地、五霞町複合庁舎周辺地区町有地については、添付図〇〇でその範囲を示す。

2 貸与期間

令和8年7月〇〇日から令和9年3月〇〇日まで

3 貸与の目的

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業における事業用地及び新庁舎複合施設用地の確定、道路の整備、中央公民館の解体撤去を貸与の目的とする。

【本文】

貸主五霞町(以下「町」という。)と借主〇〇〇〇〇〇〇〇〇(以下「事業者」という。)との間に、次のとおり、頭書の貸与地(以下「本件土地」という。)について、頭書の貸与の目的による使用貸借契約を締結する。

(主記)

第1条 町は、地方自治法第96条1項第6号の規定により、その所有する本件土地を事業者に無償で貸与し、事業者は、これを借り受け、敷地整備を行うものとする。

(貸付期間)

第2条 本件土地の貸与期間は、頭書の貸与期間のとおりとする。

(貸付土地の引渡し)

第3条 町は、貸与期間の初日までに本件土地を事業者に引き渡すものとする。

(義務)

第4条 事業者は、本件土地について、頭書の貸与期間内に募集要項及び基本協定で示す敷地整備(五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業における事業用地及び新庁舎複合施設用地の確定、道路の整備、中央公民館の解体撤去)を完了しなければならない。

(本件土地の保存)

第5条 事業者は、本件土地を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

(転貸等の禁止)

第6条 事業者は、本件土地を転貸してはならず、又はこの契約に基づく使用权の譲渡、質入、担保設定をしてはならない。

(現状変更)

第7条 事業者は、本件土地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面をもって町に申請し、町の書面による承諾を得なければならない。

(立入調査等)

第8条 町は、本件土地の管理上必要があると認めるときは、本件土地の使用状況について立入調査し、又は事業者に対して報告を求めることができる。

2 事業者は、前項の規定により立入調査又は報告を求められたときは、異議なくこれに応じなければならない。

(契約解除権)

第9条 町は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- ① 事業者がこの契約に定める義務を履行しないとき、事業者がこの契約に違反したとき。
- ② 町において貸付土地本件土地を公用、公共用又は公営企業用に供する必要が生じたとき。
- ③ 町と事業者が別途締結した残存施設の無償譲渡契約第6条に従い、当該残存施設が町に引き渡されたとき。
- ④ 町と事業者が令和8年2月〇〇日付けで締結した「五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民生活導入事業 基本協定」(以下「基本協定」という。)に基づく事業者の履行が不能となったとき、又は基本協定が解除されたとき。基本協定が解除されたとき。
- ⑤ 事業者の本事業プロポーザルの応募申込み書類に虚偽の記載があるとき。
- ⑥ 事業者が支払を停止したとき、支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別精算開始の申立てその他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- ⑦ 事業者の事業の全部譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売の申立て若しくは仮差押え、仮処分の申立てを受けたとき、滞納処分を受けたとき。
- ⑧ その他この契約を継続することができない理由が発生したとき。

(契約の終了)

第10条 この契約は貸与の目的が達せられたとき、又は、貸与期間の末日をもって終了し、契約の更新はできないものとする。

(本件土地の返還)

第11条 事業者は、この契約が終了したときには、町に対し、本件土地を直ちに現状にて返還す

るものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第 12 条 事業者は、前条の規定により本件土地を返還する場合において、本件土地に投じた敷地整備における費用その他の費用の一切を町に請求できないものとする。

(損害賠償等)

第 13 条 事業者は、この契約に定める義務を履行しないために町に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償しなければならない。

(疑義の決定)

第 14 条 この契約に関して疑義が生じたときは、町と事業者が協議して定めるものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第 15 条 この契約は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の紛争については、水戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、町、事業者記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和9年6月〇〇日

譲渡人 甲 五霞町

住所 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1

五霞町長 印

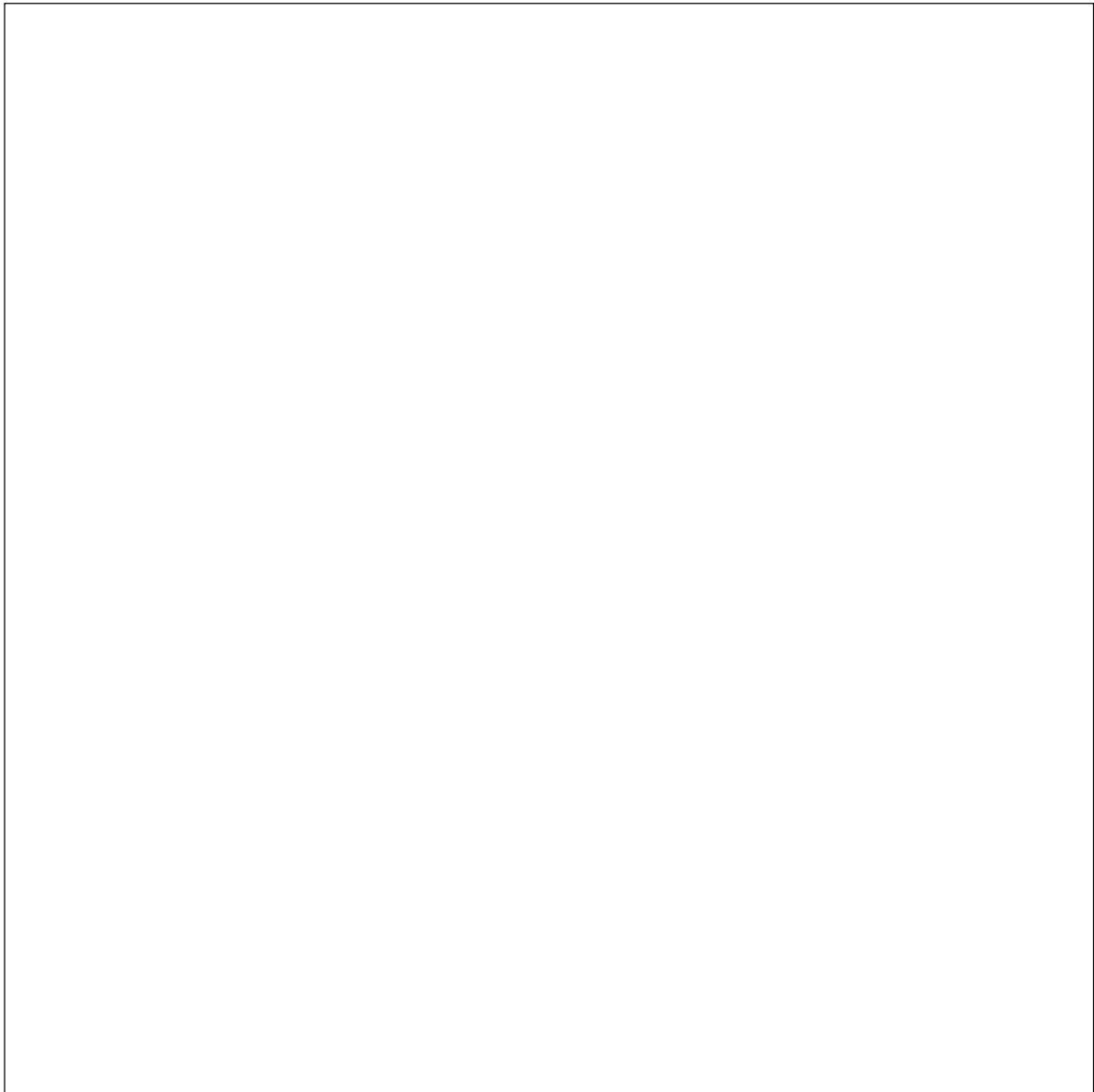
譲受人 乙 事業者 氏名(法人名)

住所

代表者氏名 印

※ 本件土地については、契約締結時に図面を添付して、その範囲を示す。

本件土地図面添付（測量図にもとづいて作成）



第10章 残存施設の無償譲渡契約の締結

1. 締結手順

(1) 契約の期限

本残存施設の無償譲渡契約の締結期限は、令和8年7月末を目途とします。

(2) 効力の消滅

事業予定者が上記の期限までに残存施設の無償譲渡を締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

2. 残存施設の無償譲渡仮契約書(案)

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 残存施設の無償譲渡仮契約書(案)

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業(以下「本事業」という。)に関して、五霞町(以下「町」という。)と〇〇〇〇〇〇〇〇〇(以下「事業者」という。)とは、次の各条項のとおり無償譲渡契約(以下「本譲渡契約」という。)を締結する。

(譲渡契約の成立)

第1条 町は、その所有に係る次に記載する残存施設(以下「残存施設」という。)をこの契約に定める約定で事業者に無償で譲渡し、事業者はこれを譲受ける。

残存施設概要

名称	五霞町中央公民館(公民館棟、講堂棟、自転車置場)		
住所	茨城県猿島郡五霞町大字小福田 148-1		
構造	公民館棟及び講堂棟：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	階数	・公民館棟：3階+棟屋 ・講堂棟：2階 ・自転車置場：平屋
面積	延床面積 2,894.960 m ²	建築面積	1,555.685 m ²
杭	アースコンクリートパイル(300φ、350φ、400φ、杭長：18m)	基礎の深さ	GL-800~1400
		基礎梁せい	600~1200
建物高さ	13.7m(棟屋高さ 18.5m)		
耐震工事履歴あり			
その他詳細は別添資料2参照			

(引渡し・登記義務)

第2条 残存施設の所有権は、本譲渡契約に基づく引渡しがあったときに、事業者に移転したものとみなす。

2 引渡しの時までに理由の如何を問わず残存施設が毀損したときでも、町は引渡し時の現状で残存施設を事業者に引き渡せば足りるものとする。

(残存施設の解体撤去)

第3条 事業者は、前条により残存施設の所有権の無償譲渡を受けた後、残存施設の解体撤去を行う。

2 事業者は、残存施設の解体撤去が完了するまで、善良な管理者としての注意をもって管理する。

3 事業者は、残存施設の解体撤去を完了するまでの間、残存施設を第三者に譲渡してはならず、残存施設を第1項以外の目的で第三者に使用させてはならない。また、事業者は残存施設に質権、抵当権等の担保権を設定してはならない。

(契約等の費用)

第4条 本譲渡契約の締結に要する費用は事業者の負担とする。

(契約の解除)

第5条 事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、町は本譲渡契約を解除することができる。

- ① 残存施設の解体撤去を履行しないとき。
- ② 町と事業者が令和8年〇〇月〇〇日付けで締結した「五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 基本協定」（以下「基本協定」という。）に基づく事業者の履行が不能となったとき、又は基本協定が解除されたとき。
- ③ 事業者に係る破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算のいずれかの手続きについて申立てがなされたとき。
- ④ 事業者が本事業を放棄したと認められるとき。
- ⑤ 事業者の本事業プロポーザルの応募申込み書類に虚偽の記載があるとき。
- ⑥ 業者が支払を停止したとき、支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てその他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- ⑦ 事業者の事業の全部譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売の申立て若しくは仮差押え、仮処分の申立てを受けたとき、滞納処分を受けたとき。
- ⑧ その他本譲渡契約を継続することができない理由が発生したとき。

2 事業者は、前項により本譲渡契約が解除されたときは、解除により町に生じた損害を賠償しなければならない。

（町の取り戻し）

第6条 本譲渡契約が解除されたときは、事業者は直ちに残存施設を現状で町に引渡さなければならない。但し残存施設の解体に着手している場合は、速やかに現存施設を解体しなければならない。

2 前項により残存施設を町に引き渡す場合、引渡しの日までに事業者が残存施設の解体撤去に関して必要費又は有益費を支出した場合であっても、その補償を町に請求することができないものとする。ただし、基本協定において認めるものについては、この限りでない。

3 第1項の指定期間は、第2条による残存施設の引渡しの中から、事業用定期借地権設定契約締結までの期間とする。

（損害賠償）

第7条 前条の規定により町に残存施設が引き渡され、又は事業者が第3条に定める義務を履行しないため町に損害が生じたときは、事業者は、その損害に相当する金額を損害賠償として町に支払わなければならない。

（瑕疵担保責任、契約不適合責任の免除）

第8条 事業者は、本譲渡契約締結後、残存施設にかくれた瑕疵のあることや契約不適合な事由等を発見した場合でも、町に対して損害賠償の請求をすることはできず契約不適合責任を追及することはできないものとする。

（本契約）

第9条 本譲渡契約は仮契約とし、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づく議会の議決を得たときは、本契約となる。

2 仮契約締結後、議会の議決を得るまでの間に、仮契約をした者が、五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業に係る募集要項に定める資格制限又は町の指名停止を受けた場合は、仮契約を解除する。ただし、町においてやむを得ない事由があるときは、この限りでない。

3 第1項の議会の議決を得られなかった場合、又は、前項により仮契約を解除した場合、町は一切の損害賠償の責めを負わない。

(準拠法及び裁判管轄)

第10条 この契約は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の紛争については、水戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

この締結を証するため、本書2通を作成し、町、事業者記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和8年〇〇月〇〇日

譲渡人 甲 五霞町

住所 茨城県猿島郡五霞町小福田1162番地1

五霞町長 印

譲受人 乙 事業者 氏名(法人名)

住所

代表者氏名 印

第11章 事業用定期借地権設定契約の締結

1. 締結手順

(1) 契約の期限

事業用定期借地権設定契約の締結期限は、令和9年3月末日を目途とします。

(2) 効力の消滅

事業予定者が上記の期限までに事業用定期借地権設定契約を締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

(3) 保証金支払期限

事業用定期借地権設定契約の締結後一カ月以内とします。

2. 事業用定期借地権契約書(案)

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 事業用定期借地権設定契約 (案)

借地権設定者五霞町（以下「甲」という。）と、借地権者【代表企業名／事業者名】（以下「乙」という。）とは、五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業（以下「本事業」という。）のために、別紙記載の事業用地（以下「本事業用地」という。）について、以下のとおり借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

（契約の目的）

第1条 甲と乙は、記載の本事業用地について、以下のとおり借地借家法第23条に定める事業用定期借地権（賃借権）の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

2 乙は甲に対し、法13条に定める建物買取請求権を行使することができないことを確認する。

（指定用途及び禁止用途）

第2条 乙は、令和8年8月に公表された五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業事業者募集要項、乙が提案した企画提案書及び甲と乙が令和8年3月●日に締結した基本協定書に基づく、本事業のために本事業用地を使用するものとし、乙の責任及び費用負担において整備・運営・使用を行い、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は本事業用地を次の各号における用途に使用してはならない

- ① 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その他これらに類する用途
- ② 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- ③ 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など、公序良俗に反する用途
- ④ 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途、甲が事前の書面をもって承諾していない用途。

（指定期日）

第3条 乙は、本事業用地の貸与日から1年以内に乙が提案した企画提案書に基づく施設建物（以下「本件建物」という。）の建設・使用・運営事業に着手し、3年以内に本件建物の使用・運営を開始しなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

（契約期間）

第4条 本契約の賃貸借契約期間は、令和9年(2027年)4月1日から令和39年(2057年)3月31日までとする。

2 甲は、令和9年(2027年)4月1日に本事業用地を乙に現状有姿で貸与する。

3 第1項の賃貸借の期間は、更新しないものとする。ただし、本契約の終了後について当事者の合意が別途、成立した場合には再契約をすることができる。

4 本契約の契約期間中に本件建物の滅失があった場合に、乙が本契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときといえども、本契約の存続期間は延長されないものとする。

(賃借料)

第5条 本事業用地の賃借料は、年額●●●●●●●●円とする。1年未満の端数が生じる場合は、1年を365日とした日割り計算によるものとし、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとする。

2 賃借料の支払は、毎年4月1日から翌年3月31日までを1年とする年額で納付するものとし、乙は甲に対し、毎年3月31日までに翌年分を甲が乙に発行する納入通知書により納付するものとする。振込みに要する費用は、乙の負担とする。

3 賃借料は、固定資産評価替えに伴う評価額の改定があったときに、五霞町公有財産規則に基づいた賃借料を基礎として改定を行うものとする。

4 前項にかかわらず、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃借料の大幅な変動、その他経済情勢に大幅な変動があり、賃借料が不相当になった場合、甲及び乙が協議の上、賃借料を改定することができるものとする。

(保証金)

第6条 乙は本契約が成立したときに、本契約の履行を保証するために前条に定める賃借料の3年分(36ヶ月分)相当額の保証金を甲に納付するものとする。

2 第1項の保証金は、本契約の締結の日から起算して30日以内に甲が指定する方法にて納付するものとする。

3 甲は、本契約が終了し、乙が本件土地を明渡した後に債権債務を相殺(未払い賃借料、明渡し完了日までの損害金等の債務を控除した残額を返還する。)した上で、乙に無利息で返還するものとする。

4 納付された保証金は、第5条第3項に基づき賃借料に増減が生じた場合でも、乙による追加の納付又は甲による一部返還を行わないものとする。

5 甲は、乙の書面による事前の承諾なくして本契約に基づく保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、質権その他の担保に供してはならない。

(延滞金又は遅延損害金)

第7条 乙が第5条及び第6条に定める支払期限までに賃借料及び保証金を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、未払金及びこれに対する支払期限の翌日から支払の日までの年14.6%の割合(または当該賃借料の金額につき地方税法附則第3条の2各項に規定する延滞金特例基準)による延滞金を甲に支払う。この延滞金の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

（契約不適合責任の免除）

第8条 甲は乙に対し、本事業用地について一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、不具合箇所、隠れた構築物や埋設物、数量の不足その他契約の内容に適さないことを理由とした賃借料の減免及び減額並びに損害賠償の請求、追完請求及び本契約の解除をすることができない。

（転貸・譲渡の禁止等）

第9条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。ただし、事前に甲の承諾を得た場合は、この限りではない。

- ① 本契約の借地権を第三者に転貸、譲渡してはならない。
 - ② 本契約の借地権を担保に供してはならない。
 - ③ 甲の事前の書面による承諾を得てない建物、工作物の建築、増築、改築、設置をしてはならない。
- 2 乙が甲の書面による承諾を得て本事業用地を転貸しようとする場合には、乙は甲に対し、甲が要請する当該転借人の正確な情報全てを、書面をもって甲に開示しなければならない。
- 3 乙が事前に甲の書面による承諾を得て本事業用地を転貸する場合、乙は当該転借人に対し、本契約における乙の各義務の内容を当該転借人に通知し当該転借人に乙と同一の義務を遵守させなければならない。

（敷地の使用状況の変更）

第10条 乙は、本事業用地に本件建物以外の新たな建物を建築し、又は増築、改築等を行おうとするときは、第2条記載の募集要項等の内容を踏まえたものとし、かつその内容を甲に報告した上で事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 甲が前項の承諾を与えた場合でも、本契約の賃貸借期間は延長されない。

（管理義務）

第11条 乙は、本事業用地を使用するに当たり、善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

- 2 乙は、事業対象地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。
- 3 甲は、本事業用地について修繕する義務を負わない。

（近隣対策）

第12条 乙が実施する本件建物の整備、維持管理及び運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、乙は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も乙の責任と負担において対応するものとする。第10条の承諾を得た建物についても同様とする。

- 2 乙が本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（日影、騒音、振動、臭気等）について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、乙が責任を持って対応するものとする。第10条の承諾を得た建物についても同様とする。

（実地調査等）

第13条 甲は、本事業用地について随時その状況を実地調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、または報告、若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（原状回復義務等）

第14条 乙は、第4条第1項に定める期間満了により本契約が終了する場合には、期間満了日までに、又は本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、本事業用地の上に存する本件建物、その他一切の建物、施設、工作物、動産類を乙自らの責任及び費用で撤去し、本事業用地を本契約締結時の状態に復して、土壤汚染の恐れのないことを確認したうえで甲に返還するものとする。

2 乙は、本事業用地の返還をする場合は、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本事業用地の返還（明渡し）が完了したものとする。

3 理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、乙が第1項又は第2項の義務を履行しない場合、甲は、乙に代わって本事業用地の上に存する本件建物、その他一切の建物、施設、工作物、その他の動産を撤去することができる。この場合において、乙は、本事業用地の上に存する本件建物、その他一切の建物、施設、工作物、動産類に対する所有権を放棄したものとみなし、甲がそれらを撤去し処分することについて異議を申し出ることができず、それらの撤去に要した一切の費用（裁判手続費用、弁護士費用を含む。）は、乙の負担とする。

4 乙が本条に定める乙の義務の履行を遅延した場合、乙は、甲に対し、遅延した日数に応じ、本契約の終了日現在の賃借料額に相当する金員及び第7条に規定する損害遅延金を支払わなければならない。

5 乙は、本事業用地を甲に返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等について、甲に対しその償還等を請求することができない。

（契約の解除）

第15条 甲は、次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合、本契約を解除することができる。

- ① 第5条第2項に規定する支払期限後、2か月以上賃借料の支払を怠ったとき、又は賃借料の支払を度々怠り、甲乙間の信頼関係を破壊するものと認められるとき。
- ② 本契約の各規定に違反したとき。
- ③ 本事業プロポーザルの応募申込み書類に虚偽の記載があるとき。本事業用地を、本契約内容以外の目的や用途に供したとき。
- ④ 支払を停止したとき、支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別精算開始の申立てその他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- ⑤ 事業の全部譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売の申立て若しくは仮差押え、仮処分の申立てを受けたとき。滞納処分を受けたとき。
- ⑥ 乙が事前に甲の書面による承諾を得ずに本事業用地を転貸したとき。
- ⑦ 乙が事前に甲の書面による承諾を得て本事業用地を転貸した場合の転借人に②、④、⑤の事由その他本契約を継続することができない事由が認められるとき。
- ⑧ その他本契約を継続することができない理由が発生したとき。

2 乙は、甲が本契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当な期間を定めて催告してもなお甲が履行しない場合、本契約を解除することができる。

3 甲は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。この場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は、甲に対し、合理的な範囲でその補償を請求することができる。

4 天災地変その他の不可抗力により甲が債務を履行することができなくなったことにより乙が被った損害については、甲は何ら責任を負わないものとする。

（違約金）

第16条 乙は、本契約の規定に違反した場合は、本契約が解除されないときであっても、貸借料の36ヶ月相当額の違約金を、甲の指定する期日までに、甲に対し支払う。

2 乙が、本契約に違反したことに起因して甲に損害が生じた場合、その損害が本条第1項に基づく違約金を超える分があるときは、乙はその超える分も賠償しなければならない。

3 乙が甲の指定する期日までに違約金を支払わない場合は、本契約第7条の規定を準用して算定する遅延損害金を甲に対し支払う。

（公正証書作成費用等の負担）

第17条 本契約締結に係る公正証書作成費用は、乙がこれを負担する。また、賃借料改定による変更契約や履行に関して必要になる費用等も乙が負担するものとする。

（公租公課）

第18条 本件敷地の租税は甲の負担とし、新施設の租税は乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第19条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、水戸地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

（強制執行認諾）

第20条 乙は、乙が本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

（秘密保持）

第21条 乙は、本事業に関して知りえた相手方の秘密を、事前に相手方の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、また、本事業遂行以外の目的に使用してはならない。ただし、裁判所の命令による場合、乙が本事業に関する資金調達のため、金融機関その他の者に開示することが必要な場合及び法令に基づく場合は、この限りでない。

（その他）

第22条 本契約の各条項に基づく一切の意思表示は書面で行うものとする。

2 本契約に定めのない事項又は各条項に疑義が生じた場合には、甲及び乙が協議して定めるものとする。

この締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲および乙は記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和●年●月●日

貸付人 甲 五霞町

住所 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1

五霞町長 印

借受人 乙 事業者商号

【住所 代表者 印】

別紙：物件表示（所在地、地番、地目、地積等敷地に関する情報を記載する）

【備考】借受人が複数（共同賃借人）となる場合について

- ・ 複数の法人や個人が共同で事業を行うために土地を借りの場合
- ・ 土地上に建物を共同で所有・利用する場合
- ・ 事業のリスクや費用を分担する目的で複数者が契約に参加する場合

等の理由により、借受人である乙が複数となる共同賃借人とする場合は、上記契約書文案における「乙」を「乙ら」と変更します。

この場合の借受人における契約責任は、共同賃借人全員が契約上の義務（賃料支払い、土地の使用法、原状回復の実施など）を連帯して負うこととなります。

契約書の署名については、全員が行い、全員が押印することとなります。

借地権は共有となり、処分（譲渡や転貸等。当然甲の事前の書面による承諾が必要）については、原則として全員の同意が必要となります。

第12章 要求水準

1. 要求水準の位置づけ

(1)基本事項

本要求水準は、第1章から第12章で示す内容にもとづき本事業を推進するために、原則として本町が要求する機能と性能を規定するものであり、敷地整備や施設の具体的仕様並びにそれらを構成する個々の部位、部品、機器等の性能及び具体的仕様については、要求水準を満たすよう事業者が提案し、法令を遵守し事業者の責任で整備し維持管理・運営を行うこととする。

(2)要求水準書等の変更

次の事由により要求水準書等の見直し及び変更を行うことがある。なお、要求水準書等の見直しに当たり、本町は事前に実施事業者へ通知する。(要求水準書等の変更により町と事業者間との協定、契約の変更を必要とするときには、それらの変更を行うこととする。)

- ・法令等の改正により、業務内容を著しく変更する必要があるとき。
- ・災害、事故などにより、特別な業務内容の対応が必要なとき。
- ・町の事由により、業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

2. 事業の目的

五霞町複合庁舎地区町有地活用民活導入事業は、五霞町複合庁舎周辺地区について、町の中心として新庁舎とコミュニティセンターを合築する複合庁舎整備と合わせて、その隣接地に生活利便性の向上、働き場所の創出、子育て環境の整備等、豊かな住民の暮らしを実現図るために、民間活力を導入した商業やサービス機能を含む土地活用を行い、町民や周辺施設の利用者による新たな人流を生かし、地域コミュニティ醸成の契機となるための整備を行うものです。

事業対象地は町有地であり、これを使用貸借契約や事業用定期借地権設定契約により民間事業者に貸与し、民間事業者のノウハウ、資金力によって、民間主導の事業として敷地整備及び施設整備と施設の運営管理を行うこととします。

3. 施設整備の要件

(1)敷地整備及び事業用地における施設整備の進め方

敷地整備及び事業用地における施設整備それぞれについて、下記の①から④の業務については事業者が企画提案書に記載する事業スケジュールに沿って実施することとし、事業者は、各業務の各項目が完了次第、随時本町に報告することを約定とします。

①事前調査業務

施設の設計にあたっては下記の点について事前調査を行う。その他事業遂行上必要な項目については民間事業者の判断で適宜行うこととする。

- ・現地調査
- ・関係法令調査
- ・諸官庁事前協議
- ・電波障害対策 他

②敷地整備及び事業用地における施設整備に係る設計・その他関連業務

- ・関係法令に基づいて業務を遂行する。
- ・設計業務等の進捗状況に応じて、業務の区分毎に本町に設計図書を提出するなどの中間報告を行い、各関係機関と十分な打ち合わせを行う。

③手続き書類等の提出

業務に着手するときは、下記の書類を提出する。

- ・設計業務着手届
- ・主任技術者届（設計経歴書添付）
- ・協力技術者届
- ・設計工程表
- ・設計完了届け

④設計図書の提出

開発許可申請時（敷地整備設計完了時）、事業用地の施設における基本設計及び実施設計完了時には設計図書を提出し、設計図書に基づく工事費積算内訳書を提出する。

- ・開発許可申請図書一式
- ・基本設計書
- ・特記仕様書
- ・実施設計図面
- ・完成予想図（外観及び内観）
- ・構造計算書
- ・設備負荷等計算書
- ・建築確認申請書類
- ・工事費内訳明細書
- ・諸官庁協議書
- ・打ち合わせ議事録

（2）設計及び工事業務に関する事項

①業務の進捗管理

業務の進捗管理は事業者が主体的に行う。

②設計変更への対応

本町が必要と認めた場合、設計変更を求めることができる。その場合の手続き及び費用負担等については双方協議の上定める。

③対応

工事中は周辺その他から苦情が発生しないよう対策を講じると共に、万一発生した苦情その他については、事業者を窓口として、工事に支障をきたさないよう対応する。

②安全対策

- ・工事現場内の事故等災害の発生防止に十分留意すると共に、周辺地域に災害が及ばないよう万全の対策を行う。
- ・工事車両の通行については事前に本町と打ち合わせを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や周辺道路の清掃など十分な配慮を行う。

- ・工事中、第三者に損害を与えた場合、事業者がその責任を負うものとする。

③環境対策

- ・工事中による騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下、河川や用水路への濁水の流入等、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を講じる。
- ・周辺地域に万一影響を与えた場合は、その対応や苦情処理は事業者の責任において行う。

④施工管理

- ・各種関係法令及び工事の安全に関する指針などを遵守し、設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。
- ・工事工程については無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に実施されるよう管理する。
- ・本町が要請したときは、工事現場の確認を行うことができる。又は施工状況について説明を求められたときは速やかに回答すること。
- ・定期的に本町に対し工事施工状況の報告を行う。
- ・使用材料や色彩については事前に本町に報告し、本町が確認した上で工事を行う。
- ・工事完成時には、施工記録を整備し本町に提出する。

⑤廃棄物の処理

- ・工事により発生する廃棄物等については、法令等に定められた方法により適正に処理、処分する。
- ・工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては積極的に再利用を図る。

1) 敷地整備対象範囲とゾーニングの考え方



2) 想定する整備内容と基本的な整備方針

※本整備に要する一切の費用は事業者負担となります。

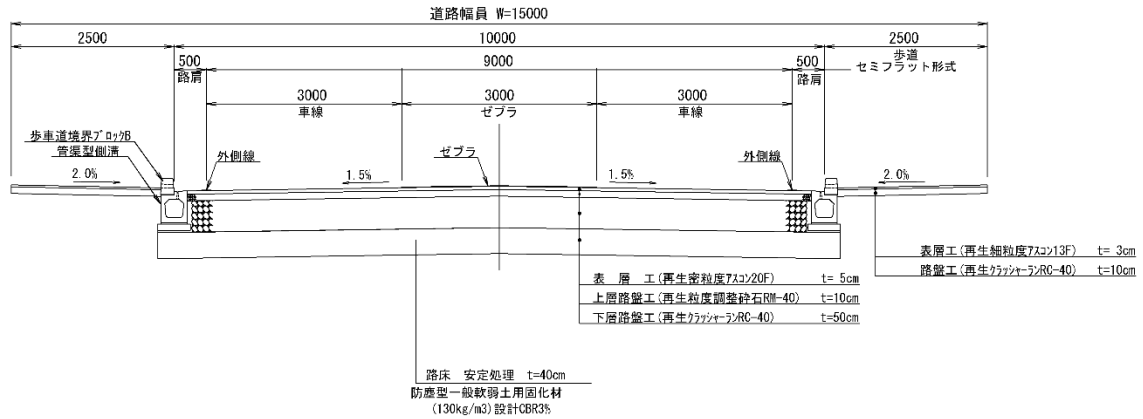
※近隣への安全対策、騒音対策及びその他公害対策には万全を期すること、また、近隣、道路等の苦情処理にあたっては、町へ報告するとともに、誠意責任を持って速やかに対処すること。これらに要する費用、補償等は、一切事業者の責任で行うことを遵守してください。工事に特殊機材を使用する場合は、その作業及び機材の概要をあらかじめ町に報告してください。騒音作業、臭気作業及び火気使用については、事前に町に報告し、関係機関の承諾を得てください。

実施内容	主な整備及び業務項目	整備及び業務に関する考え方
①事前調査	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査 ・関係法令調査 ・関連機関事前協議 ・電波障害調査及び対策 ・建物調査（周辺） 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種申請業務、工事実施に必要な調査を行い、関連機関等との事前協議を行うこと。 ・周辺の建物調査を行い、敷地整備実施前後での確認を行うこと
②共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為に関する届出及び完了検査 ・業務実施計画書 ・敷地整備工程表 ・敷地整備工事仮設計画書 ・敷地整備工事監理計画書 ・敷地整備実施体制表 	<ul style="list-style-type: none"> ・本整備については、町と常に密接に連携を保ちながら業務を履行するものとし、当初の計画から整備内容等の変更が生じる可能性がある場合には、速やかに町に報告すること。 ・本整備においては関係法令等を遵守し、事故及び災害の防止に万全を期すること。万が一、事故が生じた場合には、町へ速やかに報告するとともに事業者の責任において賠償、修繕及び弁償をすることとし、事故が生じた場合の損害に対応できる保険にあらかじめ加入すること。
③各用地の確定	<ul style="list-style-type: none"> ・測量業務実施計画書 ・対象範囲図で示した用地（町が測量した用地範囲）について、事業用地、新庁舎複合施設用地、道路の3つの用地に分割し、測量を実施し敷地を確定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎複合施設用地の面積は約 1.5ha とし、五霞町庁舎複合化基本計画等、新庁舎複合施設関連計画で示された施設整備が可能となる用地とすること。 ・事業用地の面積は概ね 2.6ha とすること。 ・新設する道路は県道 268 号線に接続し新庁舎複合施設用地及び事業用地の双方に接続し、北東の町道までつながる道路とすること。
④事業用地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・造成工事設計図書作成 ・工事監理計画書（工程表、実施体制含む） ・排水構造物工事：側溝敷設、桝敷設 ・土工：掘削、床堀り、土砂運搬、整地 ・防護柵工事（必要な箇所：提案による）：防護柵 ・舗装：不陸整正工、路盤工、区画線、撤去 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地の面積は概ね 2.6ha として、残存施設の除却、水路等の付け替えまたは除却、路盤までの造成工事を行う。 ・路盤より上部構造の整備は事業用地における施設整備の事業範囲とする。 ・本敷地整備工事完了引渡の状態を、事業用地の原状とする。
⑤残存施設の解体及び撤去工事	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事設計図書作成 ・工事監理計画書（工程表、実施体制含む） ・解体工事に関する関係機関への届出 ・解体及び撤去工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・残存施設の解体及び撤去の対象は、建物及び敷地内の残置物を全て含むものとする。 ・基礎の撤去範囲については、G L-1.0m程度までは必ず実施し、それ以降、及び杭基礎については、事業者の判断により適切な範囲まで実施する。 ・アスベストを含む廃棄物処理については建設リサイクル法、建設リサイクル法及び石綿障害予防規則等関連法令や関連基準を遵守し、

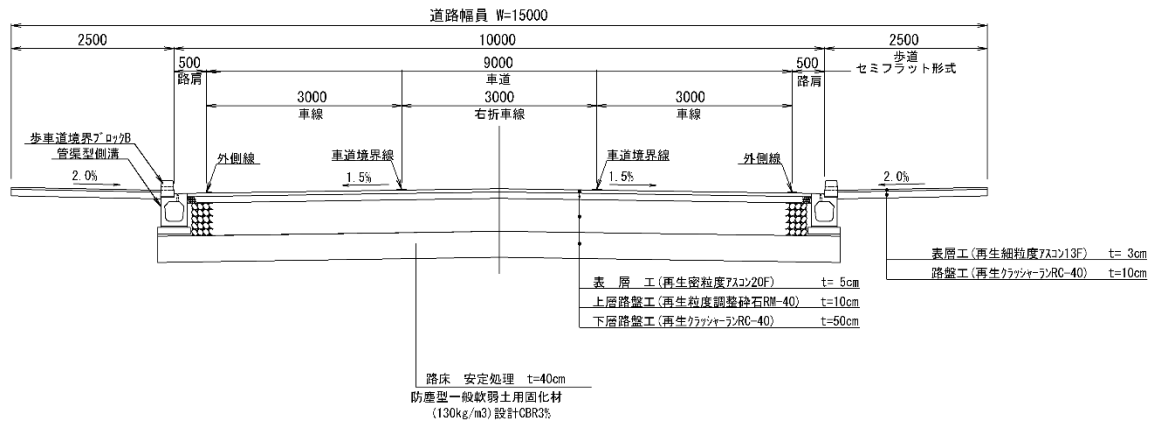
		適切に処分すること。アスベスト含有状況については五霞町が作成したアスベスト含有調査結果報告書（【別添資料4】残存建物アスベスト調査結果）に基づく。
⑥道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 道路幅員は15mとし、舗道及び街路灯を有する町道としての維持管理を前提とした整備を行う。（道路構造は道路整備参考図参照） 	<ul style="list-style-type: none"> 関連法令や規則（茨城県開発行為の基準、道路法、道路構造令、移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令、道路土工構造物技術基準、舗装の構造に関する技術基準等）に基づき、町が維持管理を行う町道としてふさわしい整備を行うこと。
⑦引渡し検査	<ul style="list-style-type: none"> 複合庁舎用地の引渡し検査 道路の引渡し検査 事業用地の引渡し検査 	<ul style="list-style-type: none"> 五霞町所管課担当者立ち合いの下、敷地整備の設計者、工事監理者、現場代理人が参加し、設計図及び測量図の通り実施されているか検査を行い、対象地全体の引渡しを行う。 事業者は検査実施前までに、竣工図や引渡しに必要な書類を町に提出すること。 事業用地については、引渡しの状態を原状とする。

道路整備参考図

一般部（一般部）



右折レーン部（一般部）



※本図はあくまでも参考とし、事業者が本地区にて町道として適切と思われる道路整備の計画を提案してください。

(3)事業用地における施設整備に関する事項

1) 想定する施設と基本的な整備方針

想定施設	整備する施設	基本的な整備方針
①商業施設等	本事業の目的を達成するために必要となる商業、サービス、飲食等を中心とした機能と規模を有する施設とし、町民を含めた利用者の生活利便に寄与し快適に利用できる施設とし、また将来にわたり健全な事業の管理運営が実施可能な施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・町民や利用者の利便性の向上や、地域の賑わいに寄与する施設とする。 ・新庁舎来訪者のついで利用や本地区全体の利便性向上を考慮した整備とする ・関連する法令や規則に基づいた基準以上の仕様とする
②付帯施設等	商業施設等の整備や事業の運営に必要となる、利用者用の自動車及び自転車駐車場、従業員駐車場、作業スペース、倉庫、ゴミ置き場、荷捌きスペース、徒歩による利用者が安全に施設利用できる歩道、利用者のための休憩施設、トイレ、利用者を適切に誘導するための敷地内外における案内版やサイン及び街灯、緑地、広場等	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎来訪者のついで利用や本地区全体の利便性向上を考慮した整備とする ・サインや街灯等については関連法令や規則を遵守するとともに、周辺への環境的な配慮を行うこと ・バリアフリーやダイバーシティに配慮した計画とすること ・関連する法令や規則に基づいた基準以上の仕様とする
③バス停	事業用地内に、整備される諸施設の利用者が利用しやすい場所に別添資料5に示す、ごかりん号のバス停留所を1ヶ所設置	<ul style="list-style-type: none"> ・施設に隣接し、風雨、日差し、降雪等をしのぐことができる快適な施設とする ・サインや街路灯により、利用者に分かりやすく誘導できる施設とする ・バリアフリーに配慮する ・ベンチ、時刻表、乗降案内施設等の設置についてはバス運行事業者者と協議の上、双方の費用負担や整備内容を決定する
④その他施設	本地区が五霞町の新しい生活拠点として町民の生活利便の向上に資する機能の充実や、新庁舎複合施設との連携を図ることが期待される施設とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的に基づき、新庁舎複合施設と連携し共同利用できる空間や施設等により、より良いまちづくりが可能となる計画について、事業者の責任において提案し整備を行う。

2) 施設整備や建築計画の留意事項

- ・地域のシンボルとしてふさわしい施設として整備する一方、建物の形態や高さ、仕上げ色彩等に関しては、周辺環境の維持向上及び景観との調和に配慮する。
- ・建物の配置や施設内については、利用者に分かりやすい空間構成・動線計画とし、利用客や地域の人々の交流を促すようなオープンな空間を整備するとともに、利用者の動線と管理用の動線が錯綜しないことや、効率的に安全管理等ができるよう配慮する。
- ・建物は機能的でかつ安全な施設とするとともに、地震及び火災等の災害に対する安全性や有効な避難経路の確保等に考慮した防災計画を作成し災害防止を図る。
- ・基礎については敷地の地盤状況を十分に把握した上で設計を行い、建物は地震に対する保有体力を十分見込み、大地震時には大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図る。
- ・エネルギー消費や環境負荷の軽減に配慮し、ユニバーサルデザインを導入するなど、人と環境

にやさしい施設とする。

- ・仕上げ材の選定については、シックハウス対策を施し、人にやさしい建物とする。
- ・外構も含め敷地内におけるすべての施設等の整備及び維持管理は、事業者が責任をもって自ら行うこととする。

4. 運営管理業務の要件

(1) 施設運営管理業務の内容

① 開業準備業務

事業者は事業用地の施設の開館にあたり、必要な人材の確保及び研修等に努める。また事業用地の施設の開館情報を広く内外に周知するため、広告宣伝等の取り組みを行う。

② 施設の運営業務

事業者は事業用地の施設の開業日より施設の利用が可能となるよう、運営体制の構築、従業員の教育等を行う。開業後は関係法令や規則を遵守しつつ、運営業務を行う。

③ 施設の維持管理・修繕業務

事業者は、以下の要求水準にもとづき、施設・設備等の保守管理を適正に行う。保守管理業務については、専門の業者に委託できるものとする。

施設の維持管理・修繕業務における要求水準

施設の維持管理・修繕業務項目	要求水準
建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能が発揮できる状態に保つ。 ・結露やカビの発生を防止する。 ・開閉・施錠装置、自動扉等が正常・安全に作動する状態を保つ ・建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと ・建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対応する必要がある場合の被害拡大防止に備える。
設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設・部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって運転・監視する。 ・各設備の関連法令の定めにより、点検を実施する。 ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により対応する。
外部施設保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・外部施設を機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つ。 ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判断を行い、迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つ。 ・開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つ。 ・事業区域内の交通を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと ・重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備える。
清掃・ごみ処理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の建築物の内部空間及び外部空間の清掃を実施する。 ・本施設の運営に伴い排出されるごみ処理を実施する。
植栽維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽や外構の維持管理にあたっては、利用者及び通行者の安全に配慮する。 ・美観保護、利用者・通行者の安全確保のための剪定、刈り込み及び除草等を行う。 ・使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定する。
警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設及び敷地内の秩序及び規律の維持、盗難・破壊等の犯罪防止、火災等の災害防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする警備業務を実施する。 ・施設の開館時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、

	犯罪・災害等の未然防止に努める。 ・運営特性に配慮したゾーン毎のセキュリティ管理体制及び24時間窓口による通報連絡体制を整える。 ・警備業法、消防法、労働安全衛生関連法令及び監督官庁の指示を遵守する。 ・防火管理者を適切に配置する。
環境衛生管理業務	・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法：昭和45年法律第20号）となる場合は、事業者において同法に基づく「ビル管理技術者」を選任し同法に定められる建築物環境衛生管理基準に適合するよう管理を行う。またや食品衛生法やその他の法令を遵守して環境や衛生の維持管理に努める。
施設の修繕業務	・施設の修繕等については、定期的な点検に基づき事業者が行う

(2)運営管理業務統括責任者等の業務

- ・事業者は、運営管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う総責任者、及び運営業務の区分毎に総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務開始前に本町に届け出る。総責任者と業務責任者の兼務、業務責任者同士の兼務は認める。
- ・総括責任者及び業務責任者を変更した場合には本町に届け出る。
- ・業務を行う者は、その内容に応じて、必要な知識及び技能を有するものとし、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う。

(3)その他業務

- ・本町の地域振興及び地域との連携に関する業務

事業者は、本業務の目的に即した地域振興の促進を図るため、積極的かつ効果的に広報・宣伝、その他営業活動を行い、更に地域との連携に関する業務を行うものとする。

- ・その他本町が必要と認める業務

本町の地域振興や当地域の活性化や町民等の生活利便向上等に必要と認める業務について双方協議の上でとりきめを行い、事業者はその内容に従い積極的に行うものとし、町はこれに協力する。

樣式集・別添資料等

【様式1】質問書

令和 年 月 日

五霞町 町長 宛

商号または名称

所在地

代表者名

電話番号

印

質 問 書

件名：五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業

番号	資料名等	質問内容
1		
2		
3		
4		

※記入欄が足りない場合は、本様式に準じて作成・追加してください。

【連絡先】

担当部署

担当者名

E-mail

電話番号

FAX

注：質問がない場合は質問書の提出不要です。

【様式2】応募に参加を表明する書類(グループの場合は代表企業とし、グループ構成表を添付)

令和 年 月 日

五霞町 町長 宛

参加申込書

次の件について、プロポーザルの参加を申し込みます。

件名：五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業

商号または名称

所在地

代表者名

電話番号

⑨

【様式3】誓約書(グループの場合は構成する企業全てを対象)

令和 年 月 日

五霞町 町長 宛

所在地

商号又は団体名

⑨

代表者氏名

誓 約 書

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 事業者募集要項（以下「本要項」という。）に基づき、下記事業について提案書を提出します。なお、この提案にあたり本要項を遵守するとともに、提案に関する提出書類のすべての記載事項は、事実と相違ないことを誓約します。

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。

記

事業名称：五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業

(連絡先)

担当者 氏名

所 属

電話番号

E-mail

【様式4】グループ構成表

令和 年 月 日

グループ構成表

1. 代表企業（主たる担当業務： ）	企業記号： A 社
所在地 商号又は名称 代表者名 担当者氏名 所属 電話 E-mail <div style="text-align: right;">所在地 FAX</div> <div style="text-align: right;">印</div>	
2. 主構成員（主たる担当業務： ）	企業記号： B 社
所在地 商号又は名称 代表者名 担当者氏名 所属 電話 E-mail <div style="text-align: right;">所在地 FAX</div> <div style="text-align: right;">印</div>	
3. 主構成員（主たる担当業務： ）	企業記号： C 社
所在地 商号又は名称 代表者名 担当者氏名 所属 電話 E-mail <div style="text-align: right;">所在地 FAX</div> <div style="text-align: right;">印</div>	
4. 協力会社（主たる担当業務： ）	企業記号： D 社
所在地 商号又は名称 代表者名 担当者氏名 所属 電話 E-mail <div style="text-align: right;">所在地 FAX</div> <div style="text-align: right;">印</div>	
5. その他企業	企業記号： E 社
所在地 商号又は名称 代表者名 担当者氏名 所属 電話 E-mail <div style="text-align: right;">所在地 FAX</div> <div style="text-align: right;">印</div>	

- ※1 主構成員とは、代表企業とともに五霞町から事業用地を賃借する者。協力会社とは代表企業または構成から設計や施設整備工事及び施設管理運営業務等、主たる担当業務を受託し実施する者。その他の企業とは代表企業、構成員及び協力会社以外の者。
- ※2 各企業は主たる担当する役割や業務名（、設計業務、工事監理業務、建設業務、施設管理運営業務等）を記入してください。また、各業務の一部を担当する場合は、担当業務がわかるように追記してください。
- ※3 主構成員又は協力会社若しくはその他企業の記入欄が足りない場合は、本様式に準じて作成・追加してください。
- ※4 他の様式で企業の説明が必要な場合には、上記の企業記号で代用してください。
- ※5 企業記号の設定は任意としますが、商号や名称が特定できる記号の場合は失格とします。

【様式5】委任状

令和 年 月 日

委任状

五霞町 町長 宛

主構成員	所在地 商号又は名称 代表者名	印
主構成員	所在地 商号又は名称 代表者名	印
主構成員	所在地 商号又は名称 代表者名	印
協力会社	所在地 商号又は名称 代表者名	印
協力会社	所在地 商号又は名称 代表者名	印
その他企業	所在地 商号又は名称 代表者名	印

※記入欄が足りない場合は、本様式に準じて作成・追加してください。

私は、下記の企業をグループの代表企業とし、五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業に関し、下記の権限を委任します。

受任者 (代表企業)	所在地 商号又は名称 代表者名	印
委任事項	1. 公募参加資格確認の申請に関する件 2. 公募参加辞退に関する件 3. 公募参加に関する一切の件 4. 提案書審査に関する件	

【様式6】法人概要書(提案者を証明する書類)

事業名称	五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業		
商号又は名称		企業記号：	
代表者 役職 及び 氏名			
住所又は所在地			
電話番号			
本業務を担当する支社・営業所名及びその所在地 ※本社の場合は記入不要			
設立年月日 (西暦)		従業員数	人
資本金	千円	売上高 (直近決算額)	千円
ホームページ	http://		
主な業務内容			

※グループの場合は、グループの場合はグループを構成する全ての企業について提出してください。

【様式7】代表企業及び主構成員の実績調書

①平成 27 年（2015 年）度以降における公有地における定期借地権又は普通借地権を設定のうえ事業を実施した実績（代表企業及び主構成員）企業記号：

施設名	契約日・契約期間	所在地	施設概要
			契約対象敷地面積： 用途： 構造： 階数： 延床面積：
			用途： 構造： 階数： 延床面積：

②平成 27 年（2015 年）度以降において、都市計画法第 29 条第 1 項に基づく許可を得て行った開発事業を実施した実績（代表企業または主構成員）企業記号：

施設名	開発許可日	所在地	施設概要
			開発面積 用途： 構造： 階数： 延床面積：
			用途： 構造： 階数： 延床面積：

③平成 27 年（2015 年）度以降において、延床面積 3,000 ㎡以上の R C 造の施設に関する解体工事実績（代表企業または主構成員）企業記号：

建物名	着工日・完了日	所在地	建物概要 (用途、構造、階数、延床面積)
			用途： 構造： 階数： 延床面積：
			用途： 構造： 階数： 延床面積：

④平成 27 年（2015 年）度以降において、大型商業施設に関し、店舗面積 3,000 ㎡以上の施設の設計、工事監理、施工の実績（代表企業または主構成員）企業記号：

建物名	着工日・竣工日	所在地	建物概要 (用途、構造、階数、延床面積)
			用途： 構造： 階数： 延床面積：
			用途： 構造： 階数： 延床面積：

⑤大型商業施設に関し、店舗面積 3,000 ㎡以上の施設の 20 年間以上の運営実績（代表企業または主構成員）企業記号：			
建物名	竣工日	所在地	建物概要 (用途、構造、階数、延床面積)
			用途： 構造： 階数： 店舗面積：
			用途： 構造： 階数： 店舗面積：

※記入欄が足りない場合は、本様式に準じて作成・追加してください。

【様式8】企画提案書類提出書

令和 年 月 日

五霞町 町長 宛

所在地

商号又は団体名

⑨

代表者氏名

企画提案書類提出書

記

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 事業者募集要項に基づき、別添のとおり企画提案書を提出します。

なお、企画提案書の記載事項は事実と相違なく、虚偽不正がないこと及び提案内容は責任を持って実行できるものであることを誓約します。

以上

【様式9】参加申込辞退届(参加申込書提出後)

令和 年 月 日

五霞町 町長 宛

所在地

商号又は団体名

印

代表者氏名

参加申込辞退届

記

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 事業者募集要項に基づき、令和7年 月 日付で参加申込書を提出し参加資格が認められましたが、都合により企画提案書の提出を辞退します。

以上

【様式 10】応募辞退届(企画提案書提出後)

令和 年 月 日

五霞町 町長 宛

所在地

商号又は団体名

印

代表者氏名

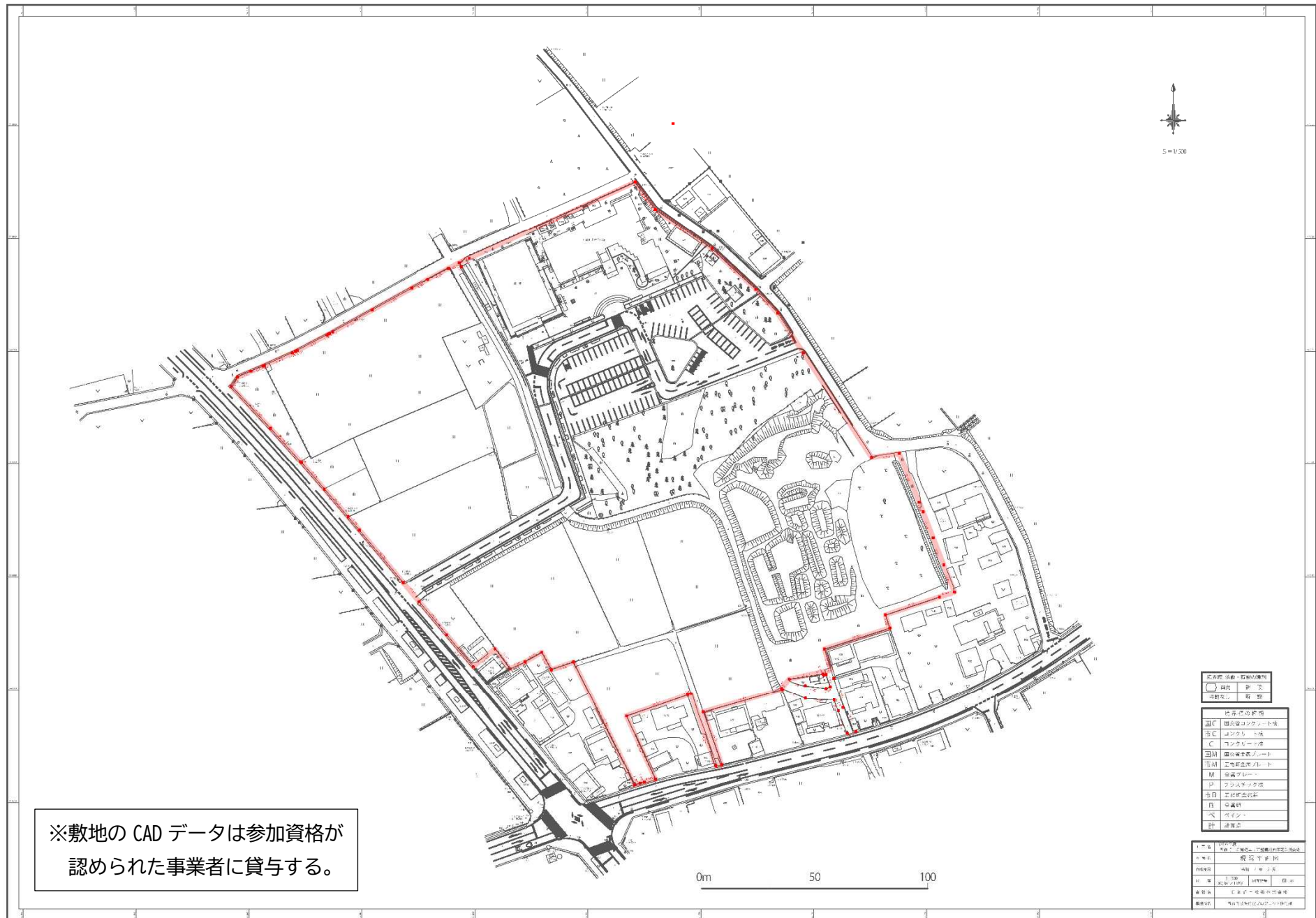
参加申込辞退届

記

五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業 事業者募集要項に基づき参加申込書を提出し参加資格が認められ、令和7年 月 日付で企画提案書を提出いたしましたが、都合により本事業への応募を辞退します。

以上

【別添資料1】敷地測量図



(その他の図面は参加資格が認められた事業者に写しを貸与する)

第9章 土石工

(1) 材料の調達

土質調査の結果、地盤は主に粘土質の砂で、一部は砂質の粘土である。このため、土質改良が必要である。また、石工用の石材は、地元の石材採石場から調達する。石材の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。

第10章 木工

(1) 材料の調達

木材は、地元の木材産地から調達する。木材の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、木材の乾燥処理は、適切な方法で行う必要がある。

第11章 金具工事

(1) 材料の調達

金具は、地元の金具産地から調達する。金具の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、金具の塗装処理は、適切な方法で行う必要がある。

第12章 左官工事

(1) 材料の調達

左官材料は、地元の左官材料産地から調達する。左官材料の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、左官材料の養生処理は、適切な方法で行う必要がある。

第13章 電気工事

(1) 材料の調達

電気材料は、地元の電気材料産地から調達する。電気材料の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、電気材料の配線処理は、適切な方法で行う必要がある。

第14章 塗装工事

(1) 材料の調達

塗装材料は、地元の塗装材料産地から調達する。塗装材料の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、塗装材料の塗布処理は、適切な方法で行う必要がある。

第15章 内装工事

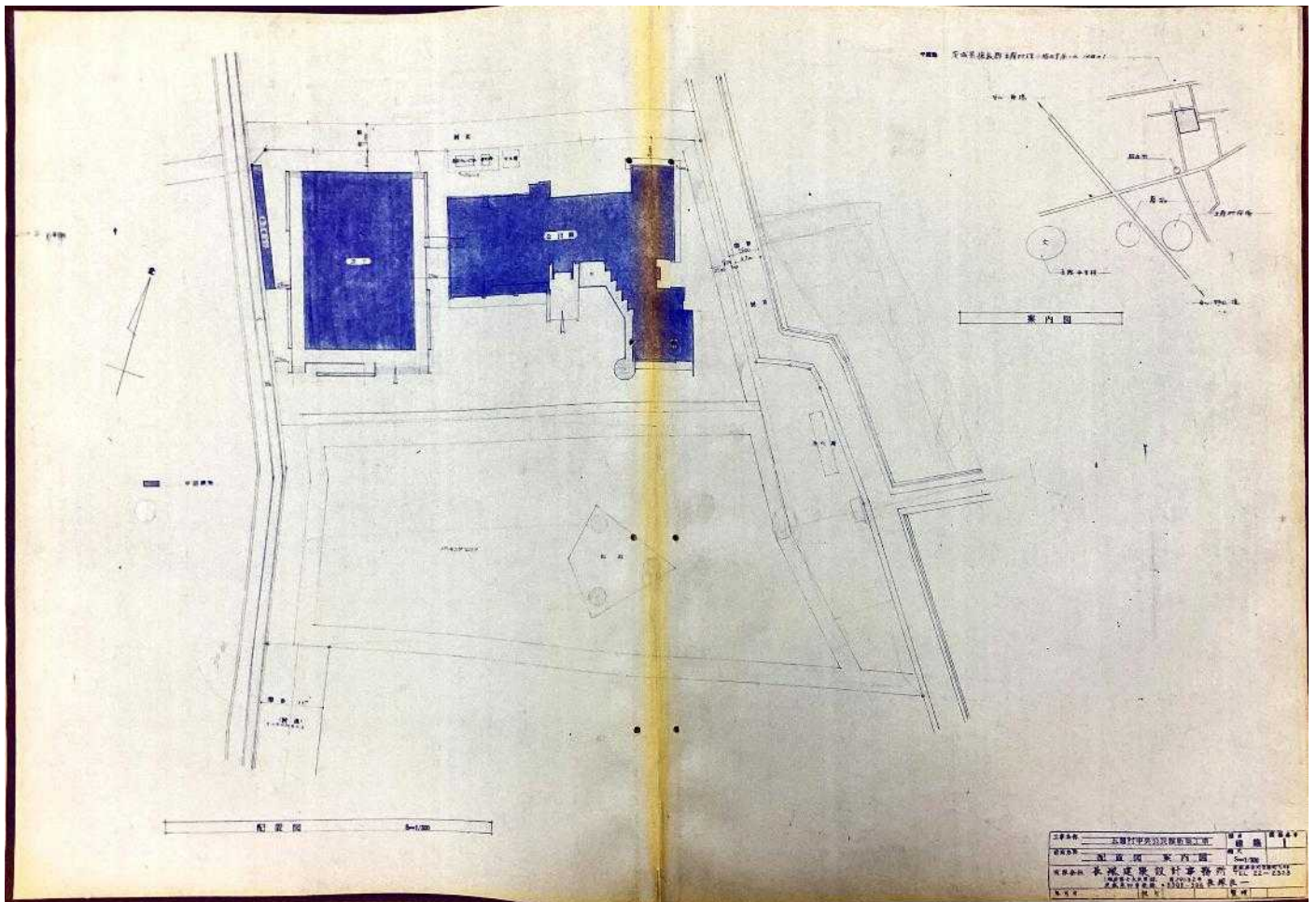
(1) 材料の調達

内装材料は、地元の内装材料産地から調達する。内装材料の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、内装材料の施工処理は、適切な方法で行う必要がある。

第16章 舗装工事

(1) 材料の調達

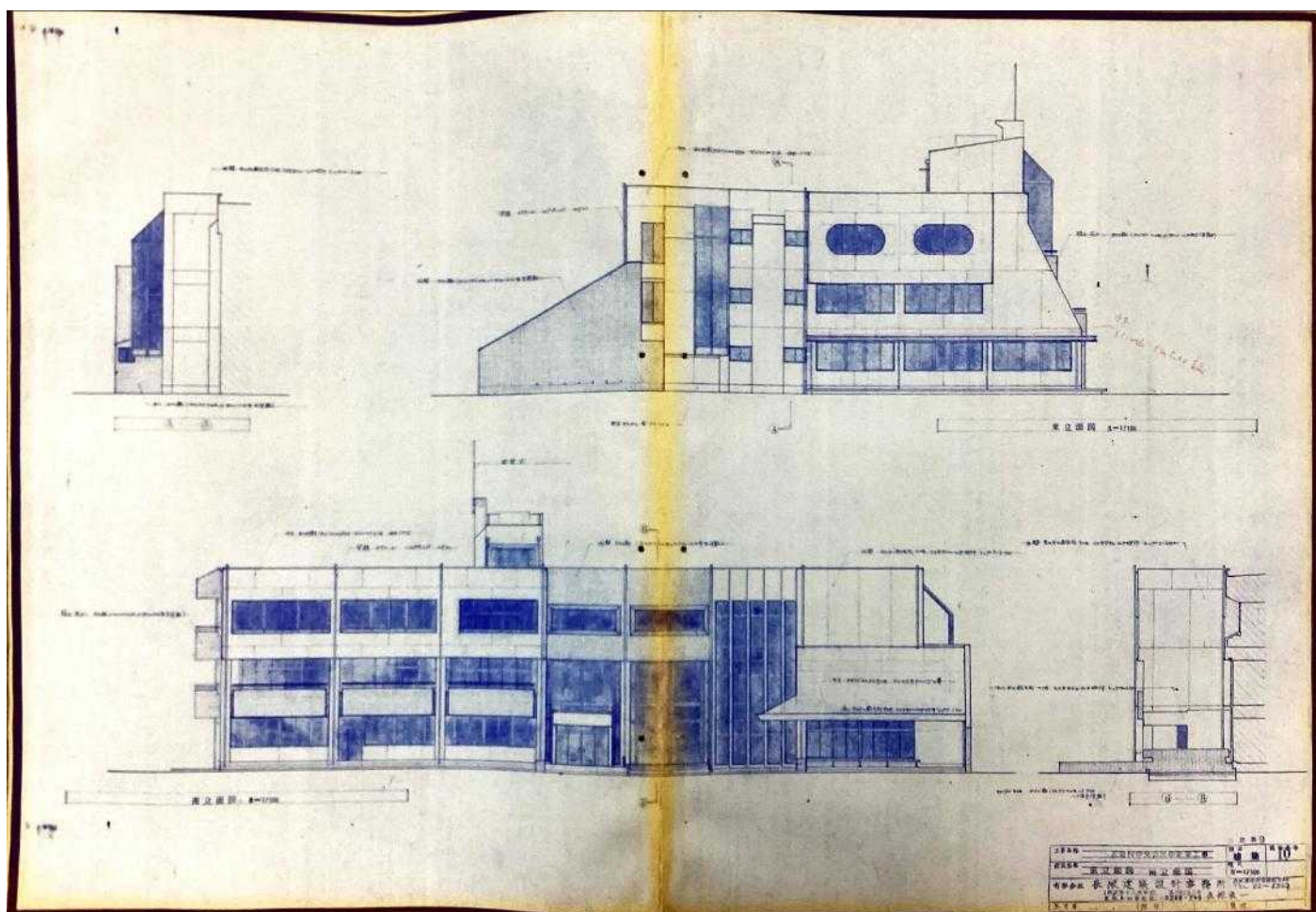
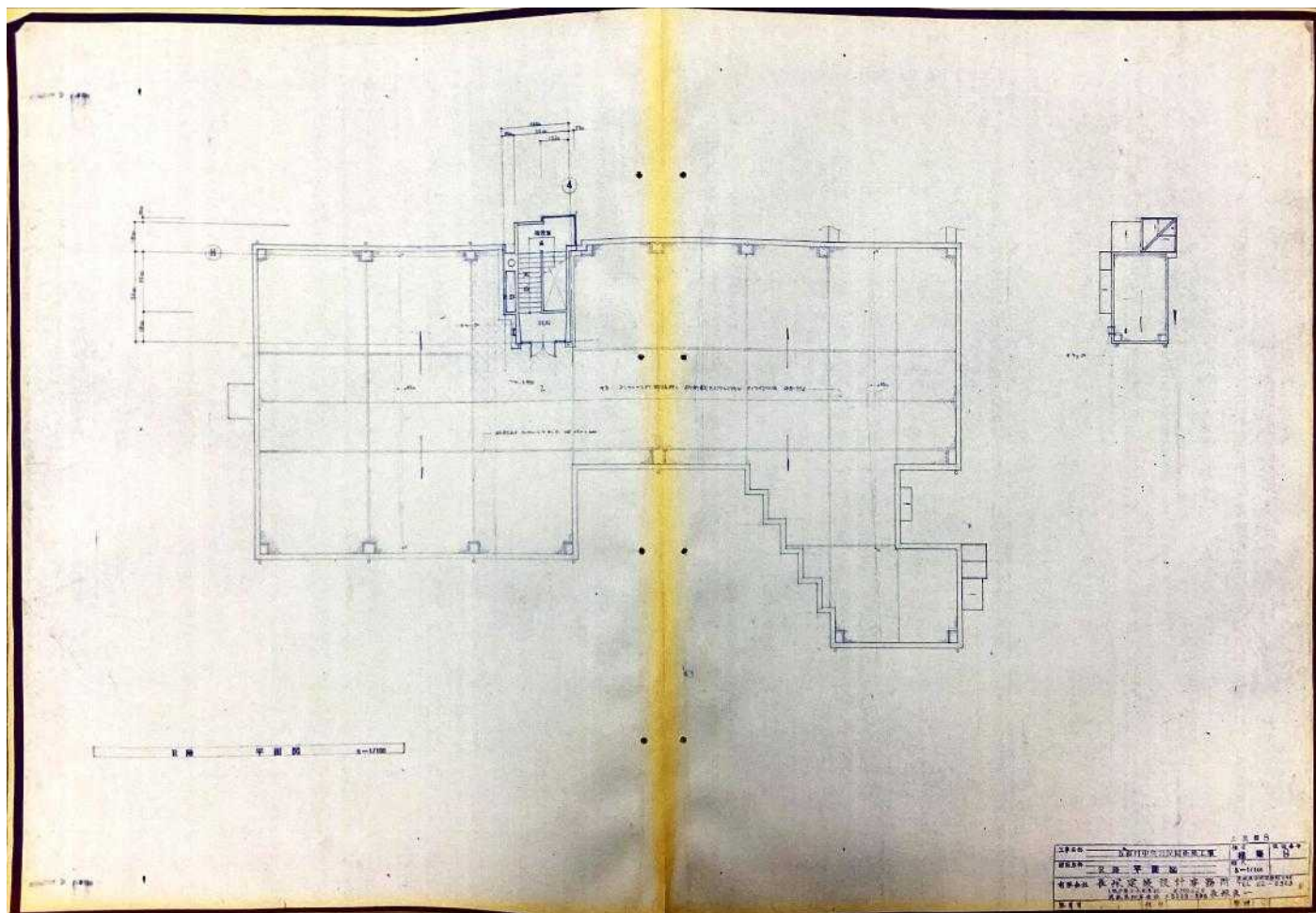
舗装材料は、地元の舗装材料産地から調達する。舗装材料の品質は、建築基準法に準拠するものを使用する。また、舗装材料の施工処理は、適切な方法で行う必要がある。

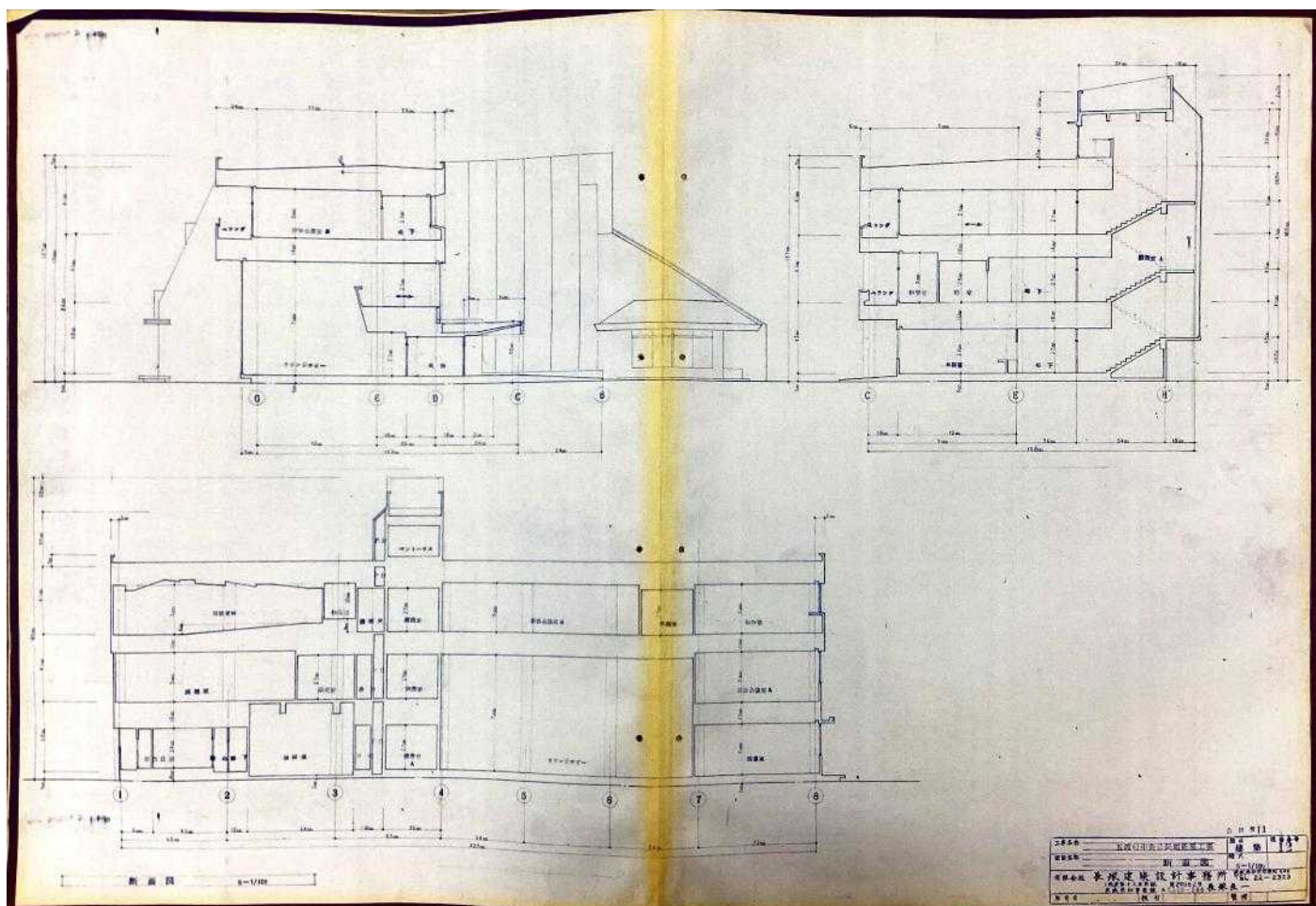
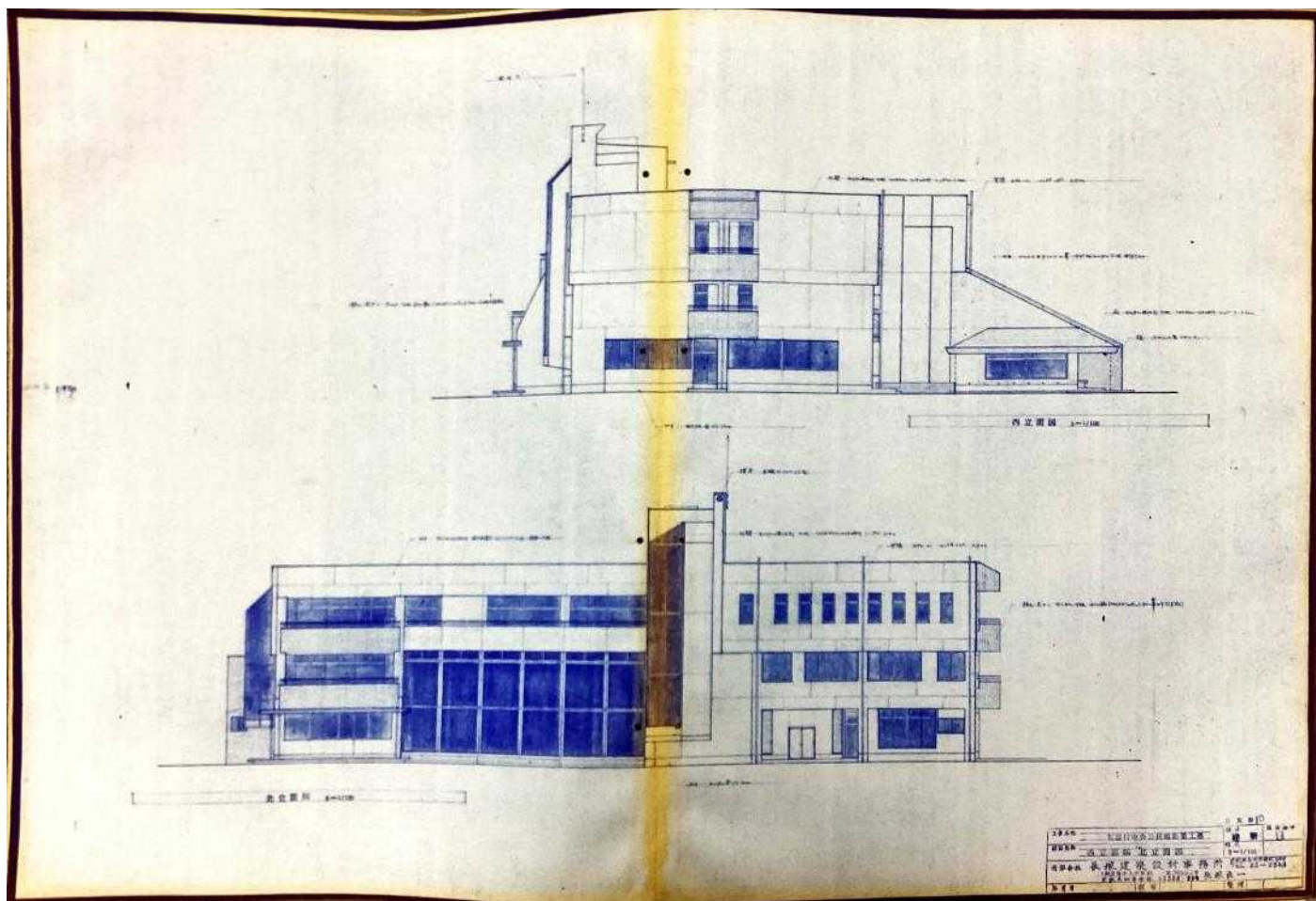


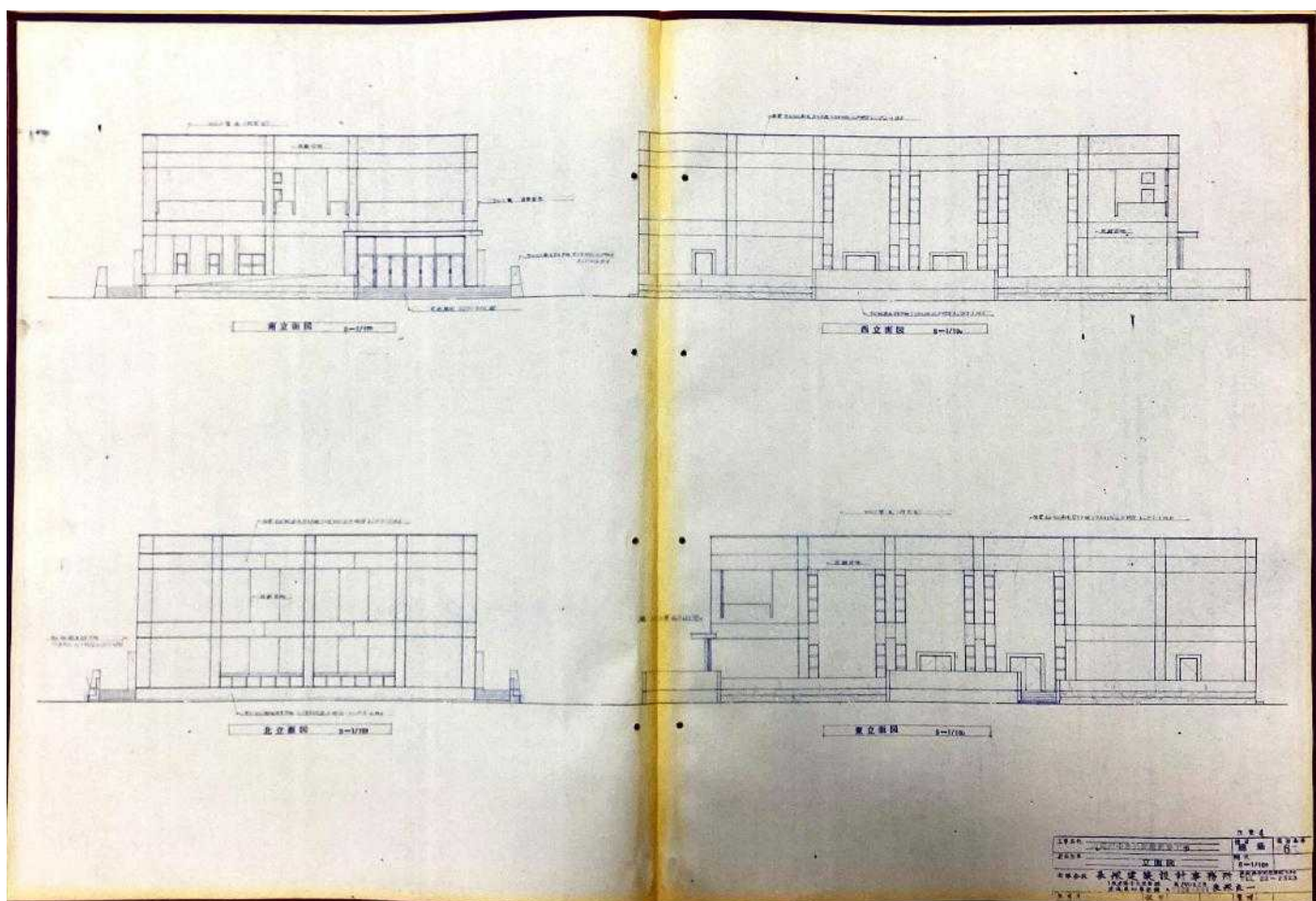
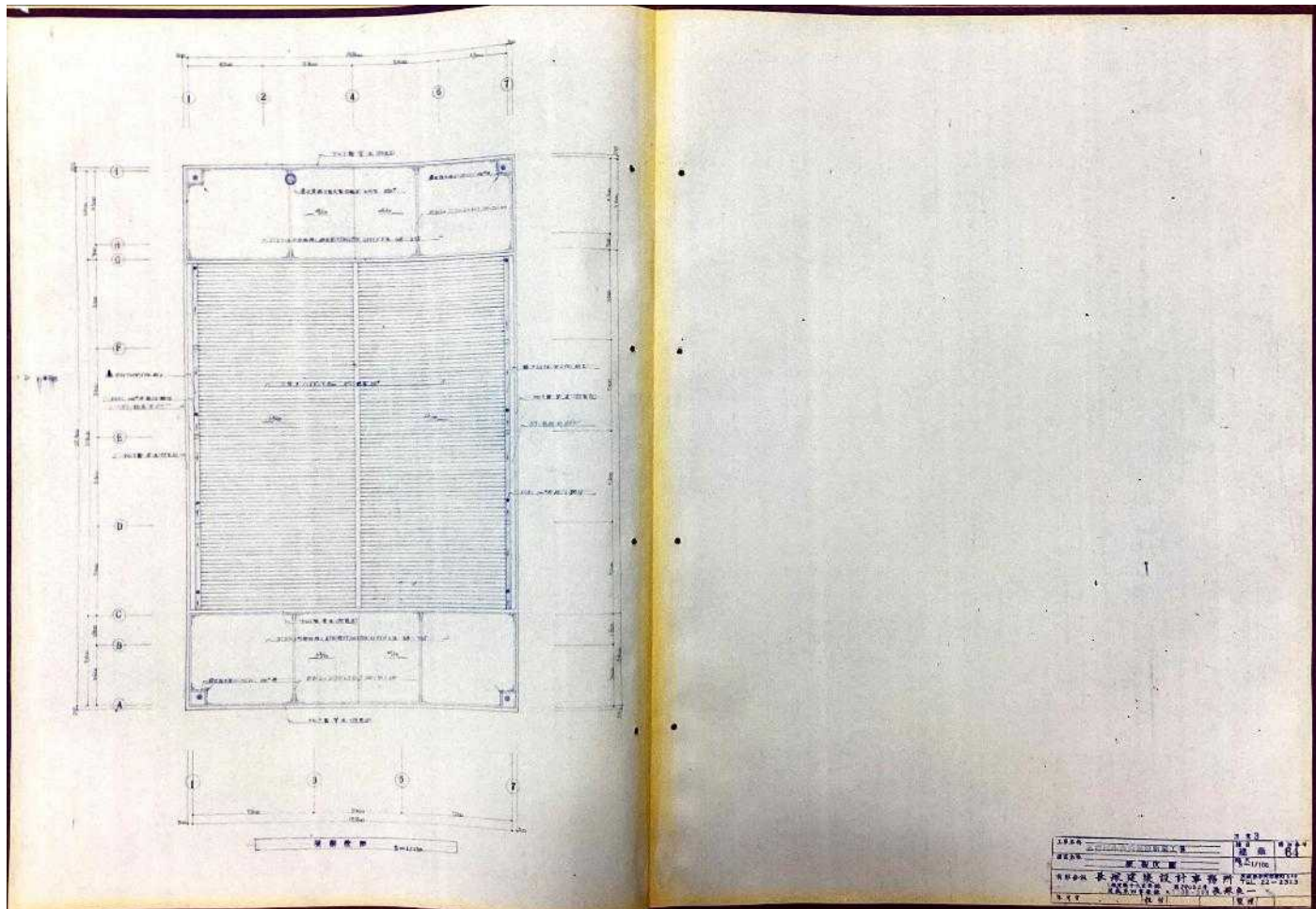
工程名称: 五福村中学分校新建工程
 建设单位: 五福村中学
 设计单位: 永成建筑设计事务所
 设计日期: 2012.12.25
 设计人: 王成
 审核人: 王成

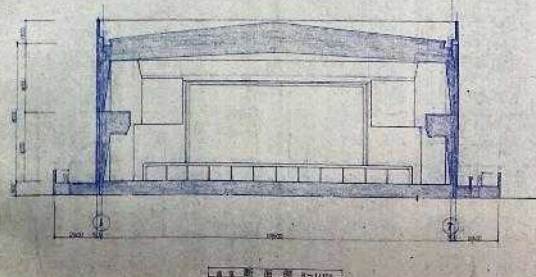
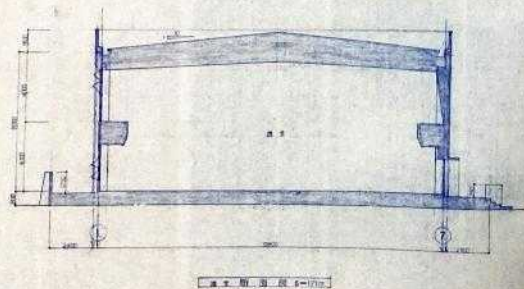
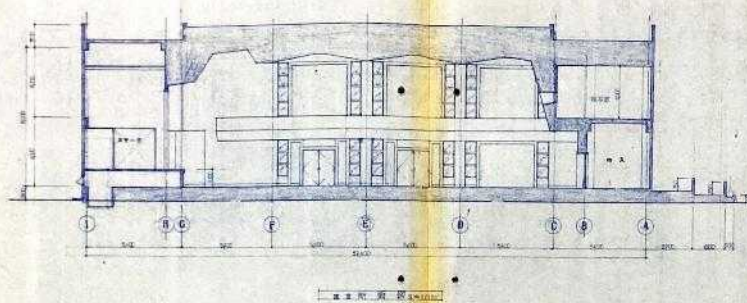
序号	材料名称	规格	单位	数量	备注
1	水泥	42.5	m³	100	
2	砂	中砂	m³	200	
3	石子	20mm	m³	150	
4	钢筋	Φ12	kg	5000	
5	木材	杉木	m³	50	
6	砖	标准砖	块	10000	
7	瓦	琉璃瓦	块	5000	
8	油漆	防锈漆	kg	100	
9	涂料	乳胶漆	m²	1000	
10	门窗	铝合金	m²	50	
11	地板	复合地板	m²	1000	
12	吊顶	石膏板	m²	500	
13	灯具	LED灯	套	100	
14	开关	250V	个	100	
15	插座	250V	个	100	
16	配电箱	250V	个	10	
17	水管	PPR	m	100	
18	电线	BV	m	1000	
19	电缆	YJV	m	100	
20	桥架	铝合金	m	100	
21	通风管	镀锌钢板	m²	100	
22	保温材料	岩棉板	m³	100	
23	防水材料	防水卷材	m²	1000	
24	密封胶	硅酮胶	kg	100	
25	腻子	腻子粉	kg	1000	
26	石膏	石膏粉	kg	1000	
27	水泥砂浆	1:3	m³	1000	
28	混凝土	C20	m³	1000	
29	砂浆	M10	m³	1000	
30	油漆	防锈漆	kg	100	
31	涂料	乳胶漆	m²	1000	
32	门窗	铝合金	m²	50	
33	地板	复合地板	m²	1000	
34	吊顶	石膏板	m²	500	
35	灯具	LED灯	套	100	
36	开关	250V	个	100	
37	插座	250V	个	100	
38	配电箱	250V	个	10	
39	水管	PPR	m	100	
40	电线	BV	m	1000	
41	电缆	YJV	m	100	
42	桥架	铝合金	m	100	
43	通风管	镀锌钢板	m²	100	
44	保温材料	岩棉板	m³	100	
45	防水材料	防水卷材	m²	1000	
46	密封胶	硅酮胶	kg	100	
47	腻子	腻子粉	kg	1000	
48	石膏	石膏粉	kg	1000	
49	水泥砂浆	1:3	m³	1000	
50	混凝土	C20	m³	1000	

工程名称: 五福村中学分校新建工程
 建设单位: 五福村中学
 设计单位: 永成建筑设计事务所
 设计日期: 2012.12.25
 设计人: 王成
 审核人: 王成



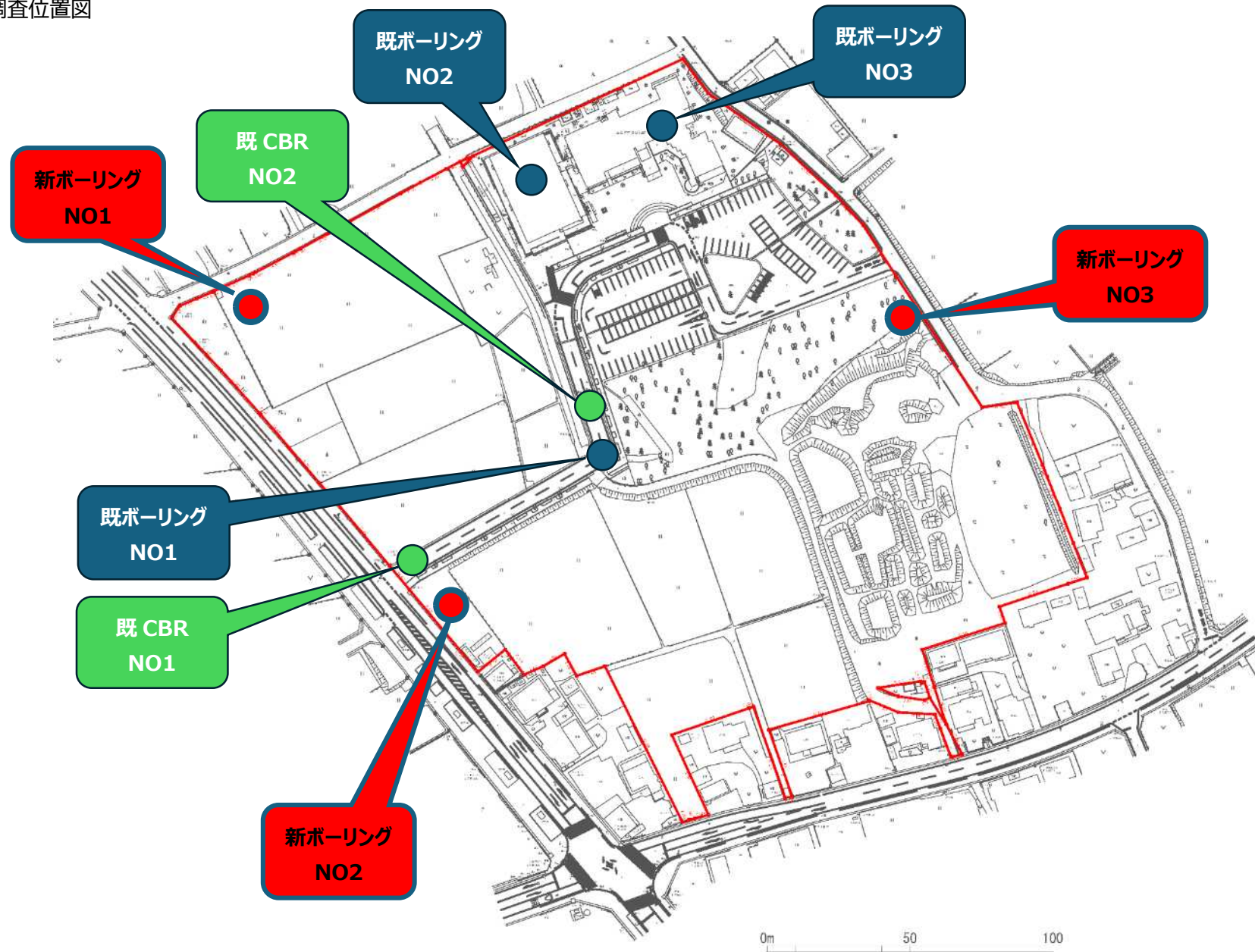




[illegible]

【別添資料3】地盤調査図(ボーリング、CBR調査)

(1) 地盤調査位置図



(2) 中央公民館建設時地盤調査結果(昭和 53 年等時資料写し抜粋)

・既 CBR NO1、NO2

・既ボーリング NO1、NO2、NO3 (NO1=試錐 NO.1、NO2=試錐 NO.2、NO3=試錐 NO.3)

目 次

1 : 調査概要	1
2 : 調査結果	2 ~ 3
3 : 基礎工について	4 ~ 5
支持力公式 (杭基礎)	
4 : C . B . R . 試験	1 ~ 4
試験結果表	1 ~ 5

附 図

地質調査, C B R 試験位置図

地質推定断面図

ボーリング柱状図

①調査概要

1 : 調査概要

- a) 調査件名 公民館新築工事に伴う地質調査
- b) 調査場所 茨城県五霞村小福田 147-2
- c) 調査目的 本調査は敷地内において地質調査を実施して基礎地盤の強度構成を知り、予定される建造物の基礎構造設計に関する資料を得るために行つたものである。
- d) 調査内容 今回、実施した調査は機械ボーリング $\phi 66\text{mm}$ で1m毎に標準貫入試験も併用した。又2地点においてCBR試験を実施した。
調査数量は次の通りである。

調査地点No.	調査深度(m)	標準貫入試験(回)
---------	---------	-----------

試錐No.1	40.00	40
--------	-------	----

試錐No.2	25.00	25
--------	-------	----

試錐No.3	20.00	20
--------	-------	----

計	85.00m	85(回)
---	--------	-------

CBRNo.1	1.50
---------	------

CBRNo.2	1.50
---------	------

計	3.00
---	------

- e) 調査期間 自 昭和53年4月15日
至 昭和53年5月15日

2: 調査結果

敷地は茨城県五霞村地先で利根川等の河川による沖積平坦地が広く発達している。この沖積平坦地を構成する地質は洪水はんらん堆積物である粘土、砂等の細粒子上に火山噴出物であるローム土が覆っている。

調査結果から地質性状を示すと次のようである。

地 質 名	層 厚 (m)	N 値	記 号
ローム	2.45~2.60	4~8	TS
粘 土	3.55~3.60	1~5	Ac-1
中砂、粗砂	3.55~3.60	3~10	As-1
粘 土	0.57~1.65	8~27	Ac-2
細砂、中砂	2.20~3.75	12~50	As-2
粘 土	1.85~2.90	6~10	Ac-3
細砂中砂粗砂	8.10~9.35	24~50	As-3
粘 土	— ~10.65	6~10	Ac-4
中 砂	3.10~	50	As-4

◎ 各地層の土質特性

☆ローム (TS)

この層の上部は草木の根、腐植物を含む黒褐色の表土と、下部は茶褐色のロームとから成っている。層厚は処によつて変化するが、大体表土が0.50~0.80mとその直下ロームが1.90~2.10mで堆積している。標準貫入試験N値は4~8で中位の堅さを示す。

☆粘 土 (Ac-1)

砂を若干混入する粘土で色調は一定せず、N値は1~5で柔

かい粘土となる。圧密沈下が考えられる。

☆中砂。粗砂 (A s - 1)

幾分処により粘土、小礫を点在する高含水の中砂、粗砂で N 値は 3 ~ 10 を示し、非常にゆるい、[ゆるい] 相対密度を示し、構造物の基礎地盤とすることはできない。

☆粘 土 (A c - 2)

砂を薄層に挟在する粘土で黄褐色を呈している。 N 値は 8 ~ 27 で所により固結した粘土となる。

☆細砂。中砂 (A s - 2)

所により粘土を挟在、混入する細砂、中砂で、 N 値は 12 ~ 50 以上とバラツキを示している。層厚も一定せず構造物の基礎地盤とすることはできない。

☆粘 土 (A c - 3)

黄灰色、黄褐色を呈する粘土で、 N 値は 6 ~ 10 を示し、中位 - [堅い] 粘土となる。

☆細砂。中砂。粗砂 (A s - 3)

所により浮石粒、貝ガラ片を混入している。 N 値は 24 ~ 50 以上を示し全体的に締っているが、強度的に幾分不規則であるが、層厚も 8.0m 以上近くあるので支持力的には心配ないであらう。

☆粘 土 (A c - 4)

暗灰色を呈するシルト質粘土で $N = 6 \sim 10$ を示し、[中位] [堅い] 粘土となる。重量構造物を本層上にのせた場合、多少の圧密沈下が考えられる。

3 : 基礎工について

当予定地に予定される建造物は公民館である。当予定建造物の支持地盤としては、GL-10.27m~10.80m附近の細砂、中砂層 (As-2) 及び GL-15.70m~16.70m 以深に堆積する細砂、中砂、粗砂 (As-3) が考えられるが、細砂、中砂層 (As-2) が強度的に変化のあることと層厚が薄い事と下部層に粘土があり圧密も考えられるので重量建造物の基礎としては心細い。従つて支持地盤としては GL-16m 以深の細砂、中砂、粗砂 (As-3) 層が良いと考えられる。

※ 当予定建造物に対して考えられる基礎型式は砂層 (As-3) を支持層とする杭基礎が挙げられる。(この場合試錐No.3 地点は中間砂層No.50を貫く必要があることから、埋込み杭に頼る必要があることも考えられる。)

一応ここでは、杭基礎型式を考慮し杭1本当りの支持力を求めてみる。

支持力公式は別紙記載の実用算定式を使用する。

◎ 打込み杭

$$Ra = 1/3 \{ 30 \cdot N \cdot AP + (\frac{Ns \cdot Ls}{2} + 2Nc \cdot Lc) \psi \}$$

今、杭先端深さ GL-18m として調査地点No.2の値を使用して、杭径 $\phi 350\text{mm}$ (2本継) について計算すると次の通りである。上式において、安全側のため粘性土の杭の周面摩擦を無視する。

◎ 先端抵抗

$$\begin{aligned} RP &= 30 \cdot N \cdot AP \\ &= 30 \times 35 \times 0.096 = 100.8 \text{ t/本} \end{aligned}$$

◎摩擦抵抗

$$Rf = \left(\frac{N_s \cdot L_s}{5} + 2N_c \cdot L_c \right) \psi$$

砂質部分

深 度 (m)	層 厚 h (m)	N 値	h · N
6.40 ~ 7.60	1.20	3	3.6
7.60 ~ 9.95	2.35	10	23.5
11.60 ~ 13.80	2.20	24	52.8
16.70 ~ 18.00	1.30	50	65.0
	$L_s = 8.05$		$N_s L_s = 144.9$

粘土質部分

安全側のため杭の周面摩擦 = 0 とする。

$$\therefore \left(\frac{144.9}{5} + 2 \times 0 \right) \times 1.099$$

$$= (28.98 + 0) \times 1.099 = 31.85 \text{ t}$$

ゆえに許容支持力 R_a は

$$R_a = 1/3 (R_P + R_f) = 1/3 (100.8 + 31.85) \\ = 44.2 \text{ t/本}$$

継手及び細長比の低減の検討

継手に対しては溶接継手として5%1ヶ所

また細長比は

$$L/D = 18/0.35 = 51.4 < 70 \text{ で低減を要しない。}$$

以上より、PCパイプφ350㎜として長期許容支持力 $R_a = 40 \text{ t/本}$ を基準支持力とする。

以上参孝に御報告します。

杭基礎形式実用算定式

◎打込み杭

$$Ra=1/3\{30\alpha\bar{N}AP+(\frac{N_s L_s}{5}+2N_c L_c)\psi\} \dots\dots\dots 1$$

◎埋込み杭

$$Ra=1/3\{20\alpha\bar{N}AP+(\frac{N_s L_s}{5}+2N_c L_c)\psi\} \dots\dots\dots 2$$

◎場所打ちコンクリート杭

$$Ra=1/3\{15\bar{N}AP+(\frac{N_s L_s}{5}+2N_c L_c)\psi\} \dots\dots\dots 3$$

記 号

Ra : 長期許容支持力 (t)

N : 先端抵抗 N 値 (杭先端より下へ 1 d, 上へ 4 d の間の実測 N 値の平均, ただし, 実測 N 値の上限を 50 とする。

AP : 杭先端の全断面積 (m^2)

N_s : 杭周地盤中, 砂質部分の実測 N 値の平均 (上限 50 とする)

L_s : 同上, 砂質部分にある杭の長さ (m)

N_c : 同上, 粘土質部分の実測 N 値の平均 (実測 N 値 $N=0$ は 0.5 とみなし, またその上限を 4 とする。

L_c : 同上, 粘土質部分にある杭の長さ (m)

ψ : 杭の周長 (m)

α : 閉端杭の場合 1.0, 開端杭の場合 0.8 とする。

打込み杭, 場所打杭 (コンクリート杭) の c の上限値を $8 t/m^2$

埋込み杭の c の上限値を $4 t/m^2$ に押さえるものとする。

年 月 日

No. /

・調査結果

対象となる路床土はロームであり、現道路部は茶褐色のローム

(赤土)、現材部は黒褐色のローム(黒ボク)といふ性質、含水比

は $W_n=100$ 前後と高含水の粘性土である。CBR試験時

これらと変状土試験(自然含水比の状態で3尺各尺57回突き

固の)によって求めたが、その結果は次表の通りである。

調査場所	CBR (%)			自然含水比 (W_n)%	乾燥密度 (γ_d) (g/cm^3)	膨脹率 (γ_e) (%)	土質名
	(1)	(2)	平均				
道路	0.8	0.9	0.8	120.6~ 122.8	0.586~ 0.607	0.008~ 0.002	ローム
林	1.5	1.3	1.4	96.7~101.5	0.662~ 0.679	0.016~ 0.002	ローム
		平均	1.2				

と表に示す方に

乾燥密度は非常に小さく、CBRは1%前後と小さい。

この様に小さい値を示す原因は含水比の非常に高い

ためと思われる。含水比を低下する事によつて、CBRは

ある程度期待できるものと思われる。

舗装構成

調査結果より設計 CBR を求め 舗装構成 について検討する。

設計 CBR は次式により求める。

$$\text{設計 CBR} = \text{各地点の CBR の平均} - \frac{\text{CBR 最大値} - \text{CBR 最小値}}{d_2}$$

d_2 : 5 所数に決まる係数

5 所数	2	3	4	5	6
d_2	1.41	1.91	2.24	2.48	2.67

調査結果より各数値を代入すると

$$\text{設計 CBR} = 1.2 - \frac{1.4 - 0.8}{1.41} = 0.78$$

一方 簡易アスファルト舗装要綱では設計 CBR に対し

舗装厚を次表の様に示している。

設計 CBR	16 ~ 20	21 ~ 30	31 ~ 50	51 ~ 70	71 ~ 100
舗装厚 (mm)	50	40	30	25	20

従って当地区の場合、設計 CBR が小さく 舗装厚を

決定する事ができない。この様な場合、路床土 (10mm)

を改良士により 置換する等の処置が必要となる。

路床土を全部置換するのと 必要最小限の処置を要するとの

次に路床の一部を置き換えた場合について検討し
参考資料とする。

①仮定条件

・路床土の一部 30cmを良質土に置き換える。

・良質土のCBRは 10%と仮定する。

・路床土の 1.0m - 0.30m = 70cmは現在のロームと

し CBRは調査結果を使用する。

・置換え地点の CBRは次式により合成 CBRを求める

$$CBR_m = \left(\frac{h_1 CBR_1^{\frac{1}{3}} + h_2 CBR_2^{\frac{1}{3}} + \dots + h_n CBR_n^{\frac{1}{3}}}{100} \right)^3$$

ここに CBR_m : 合成 CBR

CBR_i : 各層の CBR (%)

h₁, h₂ : ... の厚さ (cm)

$$h_1 + h_2 + \dots + h_n = 100 \text{ cm}$$

(合成 CBR)

道路部 $CBR_m = \left(\frac{30 \times 10^{\frac{1}{3}} + 70 \times 0.8^{\frac{1}{3}}}{100} \right)^3 = 2.2\%$

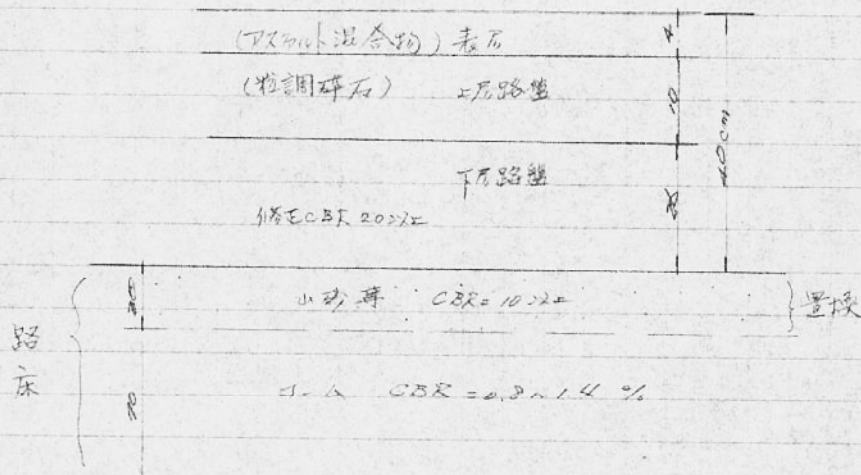
林部 $CBR_m = \left(\frac{30 \times 10^{\frac{1}{3}} + 70 \times 1.4^{\frac{1}{3}}}{100} \right)^3 = 2.9\%$

(設計 CBR)

$$\text{設計 CBR} = 2.55 - \frac{2.9 - 2.2}{1.41} = 2.1$$

従って 舗装合計厚は 40 cm とする。

また簡易式で、舗装要領に基き、舗装構成の一例を示す。



(CBR 10% 以上の良質土と砂、砂混土砂、山砂混土)

以上、一部路床土を置換える場合についての舗装構成を示す。

置換厚と置換材の CBR が大きい程、舗装厚をさへ

減ずる事ができる。

以上

JIS A 1211	CBR試験結果一覧表 (乱した土および乱さない土の供試体の室内試験)	報告用紙
------------	------------------------------------	------

調査名・調査地点 公民館新築工事に伴うCBR試験

試験年月日 年 月 日

試料

試験者

試料番号	No. 道路 1	No. 道路 2	No. 林 1	No. 林 2	No.
試料の採取深さ m	1.50m		1.50m		
試料状態	乱した・乱さない	乱した・乱さない	乱した・乱さない	乱した・乱さない	乱した・乱さない
試料の準備方法	乾燥法・非乾燥法	乾燥法・非乾燥法	乾燥法・非乾燥法	乾燥法・非乾燥法	乾燥法・非乾燥法

乱した土の供試体

供試体の作製方法(呼び名)					
CBR試験方法	19.1mm法・38.1mm法	19.1mm法・38.1mm法	19.1mm法・38.1mm法	19.1mm法・38.1mm法	19.1mm法・38.1mm法
採取試料の粒度	38.1mm以上				
	19.1mm以上				
(重量百分率)	19.1mm~4760μ				
%	4760μ以下				
試験試料の粒度(重量百分率)%	19.1mm~4760μ				
	4760μ以下				
含水比	乾燥処理前				
%	乾燥処理後				
	最適含水比				
	自然含水比				
最大乾燥密度 g/cm³					

乱した土の供試体・乱さない土の供試体

供試体の条件	水浸・非水浸	水浸・非水浸	水浸・非水浸	水浸・非水浸	水浸・非水浸
吸水膨張					
試験前					
含水比 %	123.80	120.60	95.70	101.50	
乾燥密度 g/cm³	0.587	0.586	0.679	0.660	
吸水膨張					
試験後					
平均含水比 %	106.51	100.93	99.25	106.16	
乾燥密度 g/cm³	0.587	0.586	0.679	0.660	
膨張比 %	0.108	0.130	0.016	0.030	
貫入試験後の上部含水比(貫入部)%	127.71	104.73	97.84	106.61	
供試体のCBR %	0.8	0.9	1.5	1.3	
CBRに対応する貫入量mm	2.5	2.5	2.5	2.5	
乱さない土の供試体の乾燥密度 g/cm³					

その他

作製方法	含水比 %				
	乾燥密度 g/cm³				
	ランマー重量 kg				
	ランマー落下高 cm				
	変形の層数および層/回				
荷重板	吸水膨張試験 kg				
	貫入試験 kg				

備考 ※ 供試体の作製方法が38.1mm法の場合は除く。

※※ 試料の準備方法が非乾燥法を用いた場合のみ記入する。

不許複製

17

社団法人 土質工学会

JIS A 1211	C B R 試験	(乱した土および乱さない土の) 供試体の室内試験	報告用紙
------------	----------	-----------------------------	------

調査名・調査地点 道路 No. 1 試験年月日 年 月 日

試験者

試料番号	No. <u>1</u>	No. <u>2</u>	供試体作製条件		
深 さ	<u>m~ m</u>	<u>m~ m</u>	供試体番号		
供試体番号			締固め試験方法*(呼び名)		
C B R 試験方法	19.1mm法・38.1mm法	19.1mm法・38.1mm法	最適含水比*	%	%
試料状態	乱した・乱さない	乱した・乱さない	最大乾燥密度*	g/cm ³	g/cm ³
試料の準備法	乾燥法・非乾燥法	乾燥法・非乾燥法			

I 供試体の含水比

測定番号	1	2	3	平均含水比
供試体	No. <u>E111</u>	No. <u>E130</u>	No. <u>E123</u>	
No. <u>1</u>	W _a <u>715.6</u> W _b <u>158.0</u> W _c <u>84.6</u> W _s <u>78.23</u> w = <u>111.48%</u>	W _a <u>725.4</u> W _b <u>146.5</u> W _c <u>82.46</u> W _s <u>70.9</u> W _e <u>64.04</u> W _s <u>71.59</u> w = <u>103.70%</u>	W _a <u>737.6</u> W _b <u>148.5</u> W _c <u>76.91</u> W _s <u>71.59</u> W _e <u>89.1</u> W _s <u>71.59</u> w = <u>121.45%</u>	w = <u>112.88%</u>
供試体	No. <u>E129</u>	No. <u>E127</u>	No. <u>E116</u>	
No. <u>2</u>	W _a <u>735.0</u> W _b <u>151.0</u> W _c <u>70.37</u> W _s <u>70.63</u> W _e <u>84.0</u> W _s <u>70.63</u> w = <u>115.65%</u>	W _a <u>734.1</u> W _b <u>148.5</u> W _c <u>77.19</u> W _s <u>71.31</u> W _e <u>85.6</u> W _s <u>71.31</u> w = <u>120.03%</u>	W _a <u>733.1</u> W _b <u>144.0</u> W _c <u>73.39</u> W _s <u>70.61</u> W _e <u>89.1</u> W _s <u>70.61</u> w = <u>126.18%</u>	w = <u>120.12%</u>

II 供試体の密度

供試体番号	モールド番号	(湿潤供試体+モールド)重量 g	モールド重量 g	湿潤供試体重量 g	供試体高さ cm	モールド容量 V cm ³	湿潤密度 γ _t g/cm ³	乾燥密度 γ _d g/cm ³
<u>1</u>	<u>24</u>	<u>8163</u>	<u>5258</u>	<u>2905</u>	<u>17.5</u>	<u>2209</u>	<u>1.315</u>	<u>0.587</u>
<u>2</u>	<u>30</u>	<u>8030</u>	<u>5170</u>	<u>2858</u>	<u>17.5</u>	<u>2209</u>	<u>1.293</u>	<u>0.586</u>

III 吸水膨張試験

供試体	水浸時間	0	1R	2R	4R	8R	24R	48R	72R	96R
No. <u>1</u>	ダイヤルゲージの読み	0	1	"	"	"	"	"	"	"
(荷重板)	膨張量 mm	0	0.01	"	"	"	"	"	"	"
(荷重板)	膨張比 %	0	0.008	"	"	"	"	"	"	"
供試体	水浸時間	0	1R	2R	4R	8R	24R	48R	72R	96R
No. <u>2</u>	ダイヤルゲージの読み	0	1	"	"	"	"	"	"	"
(荷重板)	膨張量 mm	0	0.01	"	"	"	0.02	"	"	"
(荷重板)	膨張比 %	0	0.008	"	"	"	0.016	"	"	"

IV 吸水膨張試験後の供試体の乾燥密度 γ_d' および含水比 w'

供試体番号	モールド番号	(湿潤供試体+モールド)重量 g	湿潤供試体重量 g	膨張比 r _e %	供試体体積 V' cm ³	湿潤密度 γ _t ' g/cm ³	乾燥密度 γ _d ' g/cm ³	含水比 w' %
<u>1</u>	<u>24</u>	<u>8198</u>	<u>2940</u>	<u>0.008</u>	<u>2209</u>	<u>1.330</u>	<u>0.587</u>	<u>126.51</u>
<u>2</u>	<u>30</u>	<u>8060</u>	<u>2888</u>	<u>0.032</u>	<u>2209</u>	<u>1.307</u>	<u>0.586</u>	<u>122.93</u>

※ 規格外の場合 (ランマー重量, 落下高, 突固め回数, 含水比, 乾燥密度などを記入せよ)

$$\text{膨張比: } r_e = \frac{\text{ダイヤルゲージの終りの読み(mm)} - \text{ダイヤルゲージの初めの読み(mm)}}{\text{供試体の初めの高さ (mm)}} \times 100\%$$

$$\text{吸水膨張試験後の供試体体積: } V' = V(1 + r_e/100), \quad \text{吸水膨張試験後の乾燥密度: } \gamma_d' = 100 \gamma_d / (100 + r_e)$$

$$\text{吸水膨張試験後の含水比: } w' = (\gamma_t' / \gamma_d' - 1) \times 100$$

不許複製

16-I

社団法人 土質工学会

2

JIS A 1211

C B R 試験 (室内貫入試験)

報告用紙

調査名・調査地点 道 No. 1

試験年月日 年 月 日

供試体条件: 水浸・非水浸貫入速さ 5 mm/分

試験者

荷重板

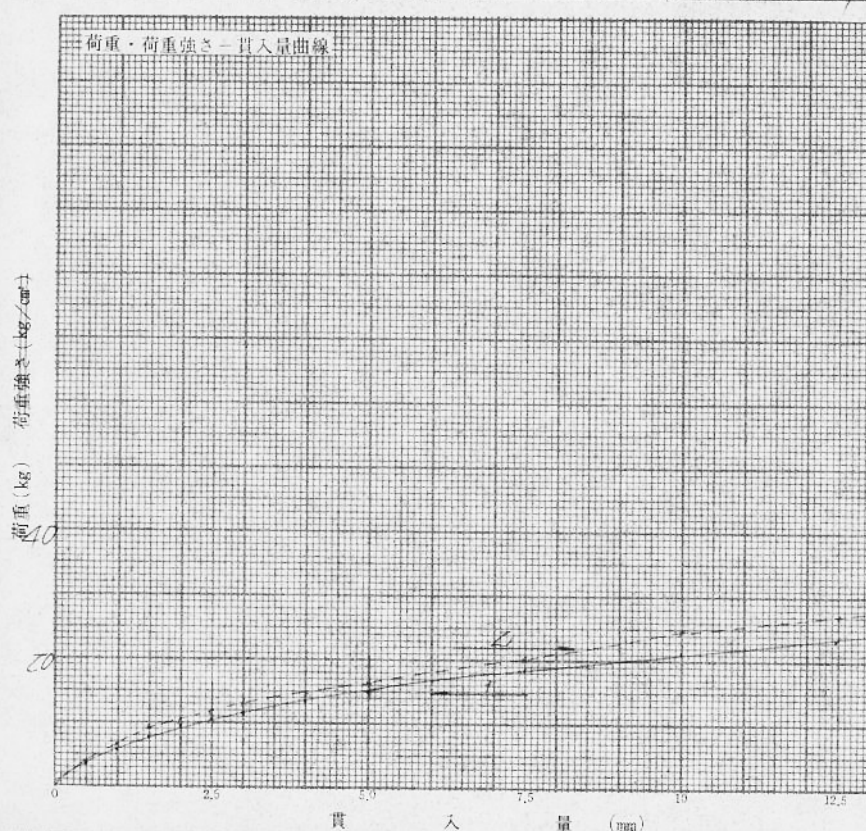
kg

検力計 No.

校正係数

1.917 $\text{kg/cm}^2 / 100 \text{ mm} \cdot \text{kg} / 100 \text{ mm}$

貫入試験										貫入試験後の含水比 (供試体表面より 0.5-3cmの深さ)	
標準 貫入量 (mm)	試料番号 No. /		供試体番号		試料番号 No. Z		供試体番号		供試体番号		No.
	貫入量 1/100mm		荷重・荷重強さ		貫入量 1/100mm		荷重・荷重強さ		貫入量 1/100mm		No.
	ダイヤルゲージ の読み	ダイヤルゲージ の読み	平均	検力計の読み 1/100 mm	kg kg/cm ²	ダイヤルゲージ の読み	ダイヤルゲージ の読み	平均	検力計の読み 1/100 mm	kg kg/cm ²	
0.5			50	2.0	3.8			50	2.1	4.0	No. <u>23</u>
1.0			100	3.0	5.5			100	3.6	6.9	W _a <u>111.27</u> W _b <u>61.65</u>
1.5			150	4.0	7.7			150	4.8	9.2	W _b <u>61.65</u> W _c <u>22.57</u>
2.0			200	4.9	9.4			200	5.3	10.2	W _a <u>49.67</u> W _c <u>39.08</u>
2.5			250	5.6	10.7			250	6.1	11.7	w = <u>156.97</u> %
3.0			300	6.1	11.7			300	6.9	13.2	No. <u>217</u>
4.0			400	7.0	13.4			400	7.7	14.8	W _a <u>115.21</u> W _b <u>64.17</u>
5.0			500	7.9	15.1			500	8.7	16.7	W _b <u>64.17</u> W _c <u>74.44</u>
7.5			750	9.6	18.4			750	10.8	20.7	W _a <u>51.04</u> W _c <u>39.73</u>
10.0			1000	11.0	21.1			1000	13.0	24.9	w = <u>158.46</u> %
12.5			1250	12.2	23.4			1250	14.2	27.2	平均含水比 w = <u>157.71</u> %
										CBR ₂₅ = $\frac{10.7}{13.70} \times 100 = 0.8$ %	
										CBR ₅₀ = $\frac{15.1}{20.30} \times 100 = 0.7$ %	
										供試体番号 <u>Z</u>	



No. 241

W_a 101.76 W_b 58.44

W_b 58.44 W_c 74.00

W_a 43.32 W_c 34.44

w = 175.78 %

No. 29

W_a 110.39 W_b 62.55

W_b 62.55 W_c 73.87

W_a 47.84 W_c 38.63

w = 153.68 %

平均含水比 w = 154.73 %

CBR₂₅ = $\frac{10.7}{13.70} \times 100 = 0.9$ %

CBR₅₀ = $\frac{15.1}{20.30} \times 100 = 0.8$ %

CBR

供試体番号	1	Z
C B R	0.8 %	0.9 %
CBRに対応する貫入量	2.5 mm	2.5 mm
標準荷重	kg	kg
標準荷重強さ	1370 kg/cm ²	1370 kg/cm ²

不許複製

16 - II

社団法人 土質工学会

3

JIS A 1211	C B R 試験	(乱した土および乱さない土の) (供試体の室内試験)	報告用紙
------------	----------	-------------------------------	------

調査名・調査地点 林 No. 2 試験年月日 年 月 日

試験者

試料番号	No. <u>1</u>	No. <u>2</u>	供試体作製条件		
深 さ	<u>m~m</u>	<u>m~m</u>	供試体番号		
供試体番号			締固め試験方法*(呼び名)		
CBR試験方法	19.1mm法・38.1mm法	19.1mm法・38.1mm法	最適含水比*	%	%
試料状態	乱した・乱さない	乱した・乱さない	最大乾燥密度*	g/cm³	g/cm³
試料の準備法	乾燥法・非乾燥法	乾燥法・非乾燥法			

I 供試体の含水比

測定番号	1	2	3	平均含水比
供試体	No. <u>E104</u>	No. <u>E110</u>	No. <u>E100</u>	
No. <u>1</u>	W _a <u>244.8</u> W _b <u>164.5</u> W _c <u>77.65</u> W _w <u>80.3</u> W _s <u>86.85</u> w = <u>95.45</u> %	W _a <u>255.6</u> W _b <u>161.0</u> W _c <u>78.93</u> W _w <u>81.6</u> W _s <u>85.07</u> w = <u>99.47</u> %	W _a <u>255.5</u> W _b <u>162.0</u> W _c <u>79.35</u> W _w <u>84.5</u> W _s <u>88.65</u> w = <u>95.31</u> %	w = <u>95.72</u> %
供試体	No. <u>E118</u>	No. <u>E-X</u>	No. <u>E-X</u>	
No. <u>2</u>	W _a <u>244.6</u> W _b <u>166.5</u> W _c <u>80.15</u> W _w <u>78.1</u> W _s <u>86.35</u> w = <u>190.44</u> %	W _a <u>235.9</u> W _b <u>154.0</u> W _c <u>76.9</u> W _w <u>78.9</u> W _s <u>77.1</u> w = <u>107.33</u> %	W _a <u>248.3</u> W _b <u>163.5</u> W _c <u>79.30</u> W _w <u>84.8</u> W _s <u>84.7</u> w = <u>100.71</u> %	w = <u>111.52</u> %

II 供試体の密度

供試体番号	モールド番号	(湿潤供試体+モールド)重量 g	モールド重量 g	湿潤供試体重量 g	供試体高さ cm	モールド容量 V cm³	湿潤密度 γ _t g/cm³	乾燥密度 γ _d g/cm³
<u>1</u>	<u>20</u>	<u>8087</u>	<u>5150</u>	<u>2937</u>	<u>12.5</u>	<u>2209</u>	<u>1.329</u>	<u>0.679</u>
<u>2</u>	<u>22</u>	<u>8130</u>	<u>5187</u>	<u>2943</u>	<u>12.5</u>	<u>2209</u>	<u>1.334</u>	<u>0.662</u>

III 吸水膨張試験

供試体	水浸時間	<u>0</u>	<u>1h</u>	<u>2h</u>	<u>4h</u>	<u>8h</u>	<u>24h</u>	<u>48h</u>	<u>72h</u>	<u>96h</u>
No. <u>1</u>	ダイヤルゲージの読み	<u>0</u>	<u>1</u>	"	"	"	<u>2</u>	"	"	"
(荷重板)	膨張量 mm	<u>0</u>	<u>0.01</u>	"	"	"	<u>0.02</u>	"	"	"
(荷重板)	膨張比 %	<u>0</u>	<u>0.008</u>	"	"	"	<u>0.016</u>	"	"	"
供試体	水浸時間	<u>0</u>	<u>1h</u>	<u>2h</u>	<u>4h</u>	<u>8h</u>	<u>24h</u>	<u>48h</u>	<u>72h</u>	<u>96h</u>
No. <u>2</u>	ダイヤルゲージの読み	<u>0</u>	<u>1</u>	"	"	"	<u>2</u>	"	<u>3</u>	"
(荷重板)	膨張量 mm	<u>0</u>	<u>0.01</u>	"	"	"	<u>0.02</u>	"	<u>0.03</u>	"
(荷重板)	膨張比 %	<u>0</u>	<u>0.008</u>	"	"	"	<u>0.016</u>	"	<u>0.024</u>	"

IV 吸水膨張試験後の供試体の乾燥密度 γ_d' および含水比 w'

供試体番号	モールド番号	(湿潤供試体+モールド)重量 g	湿潤供試体重量 g	膨張比 r _e %	供試体体積 V' cm³	湿潤密度 γ _t ' g/cm³	乾燥密度 γ _d ' g/cm³	含水比 w' %
<u>1</u>	<u>20</u>	<u>8140</u>	<u>2990</u>	<u>0.016</u>	<u>2209</u>	<u>1.353</u>	<u>0.679</u>	<u>99.75</u>
<u>2</u>	<u>22</u>	<u>8198</u>	<u>3016</u>	<u>0.032</u>	<u>2209</u>	<u>1.365</u>	<u>0.662</u>	<u>106.16</u>

※ 規格外の場合 (ランマー重量, 落下高, 突固め回数, 含水比, 乾燥密度などを記入せよ)

$$\text{膨張比: } r_e = \frac{\text{ダイヤルゲージの終りの読み(mm)} - \text{ダイヤルゲージの初めの読み(mm)}}{\text{供試体の初めの高さ(mm)}} \times 100\%$$

$$\text{吸水膨張試験後の供試体体積: } V' = V(1 + r_e/100), \quad \text{吸水膨張試験後の乾燥密度: } \gamma_d' = 100 \gamma_d / (100 + r_e)$$

$$\text{吸水膨張試験後の含水比: } w' = (\gamma_t' / \gamma_d' - 1) \times 100$$

不許複製

16-I

社団法人 土質工学会

4

JIS A 1211

C B R 試験 (室内貫入試験)

報告用紙

調査名・調査地点 林 No. 2

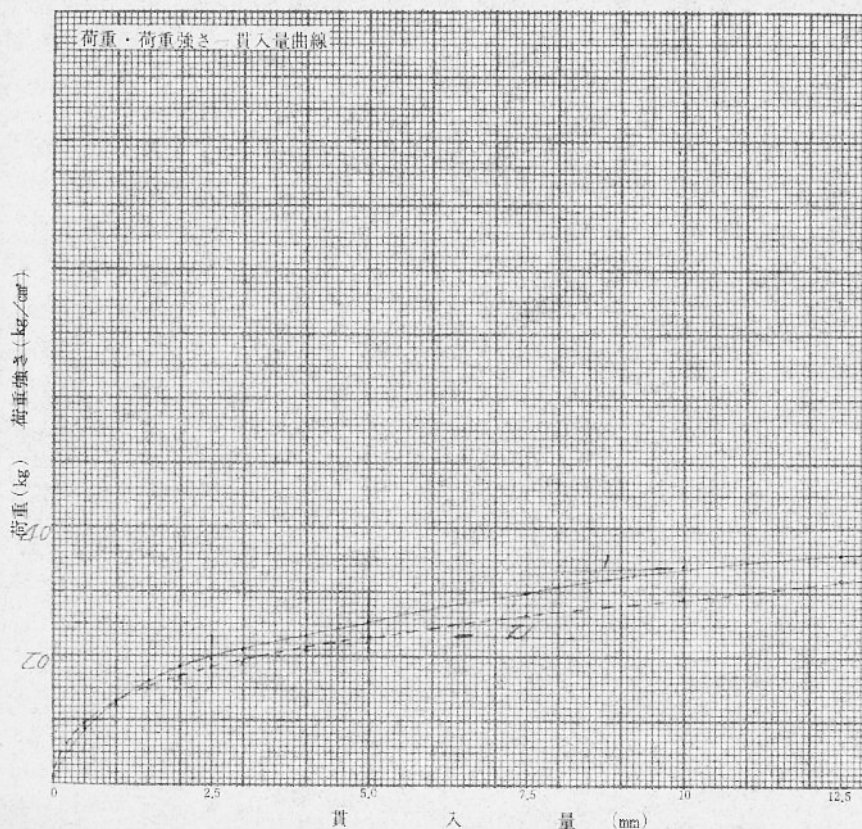
試験年月日 年 月 日

供試体条件: 水浸・非水浸貫入速さ mm/分試験者 荷重板

kg

検力計 No. 校正係数 1.917kg/cm²/100 mm² × kg/100 mm²

貫入試験										貫入試験後の含水比 (供試体表面より 0.5-3cmの深さ)	
標準 貫入量 (mm)	試料番号No. 1		供試体番号		試料番号No. 2		供試体番号		供試体番号 1		
	貫入量 1/100mm		荷重・荷重強さ		貫入量 1/100mm		荷重・荷重強さ		No. R39		
	ダイヤルゲージ の読み	ダイヤルゲージ の読み	平均	検力計の読み 1/100mm	kg	ダイヤルゲージ の読み	ダイヤルゲージ の読み	平均	検力計の読み 1/100mm	kg	
0.5			50	4.6	8.8			50	5.0	9.6	W_a 82.96 W_b 54.53 W_c 54.53 W_d 75.66 W_e 78.43 W_f 78.87 $w = 99.47\%$
1.0			100	6.9	13.5			100	6.5	12.5	
1.5			150	8.5	16.3			150	8.0	15.3	
2.0			200	9.6	18.4			200	8.7	16.7	W_a 87.63 W_b 55.57 W_c 55.57 W_d 72.61 W_e 32.26 W_f 32.96 $w = 97.66\%$
2.5			250	10.3	19.7			250	9.6	18.4	
3.0			300	11.1	21.3			300	10.0	19.5	
4.0			400	12.3	23.6			400	11.0	21.1	平均含水比 $w = 97.84\%$ $CBR_{25} = \frac{22.7}{15.1} \times 100 = 15\%$
5.0			500	13.4	25.7			500	12.0	23.0	
7.5			750	16.0	30.7			750	13.9	26.6	
10.0			1000	17.8	34.1			1000	15.3	29.3	$CBR_{5.0} = \frac{23.7}{20.3} \times 100 = 1.3\%$
12.5			1250	18.8	36.0			1250	16.8	32.2	
										供試体番号 2	



No. <u>R39</u>	
W_a <u>68.97</u>	W_b <u>45.64</u>
W_c <u>45.64</u>	W_d <u>73.32</u>
W_e <u>73.32</u>	W_f <u>72.12</u>
$w = 103.47\%$	
No. <u>R21</u>	
W_a <u>85.40</u>	W_b <u>57.90</u>
W_c <u>57.90</u>	W_d <u>72.74</u>
W_e <u>32.50</u>	W_f <u>30.16</u>
$w = 107.75\%$	
平均含水比 $w = 106.6\%$	
$CBR_{25} = \frac{24}{13.7} \times 100 = 1.3\%$	
$CBR_{5.0} = \frac{23}{20.3} \times 100 = 1.1\%$	

CBR

供試体番号	1	2
C B R	1.5 %	1.3 %
CBRに対応する貫入量	2.5 mm	2.5 mm
標準荷重	kg	kg
標準荷重強さ	107 kg/cm²	107 kg/cm²

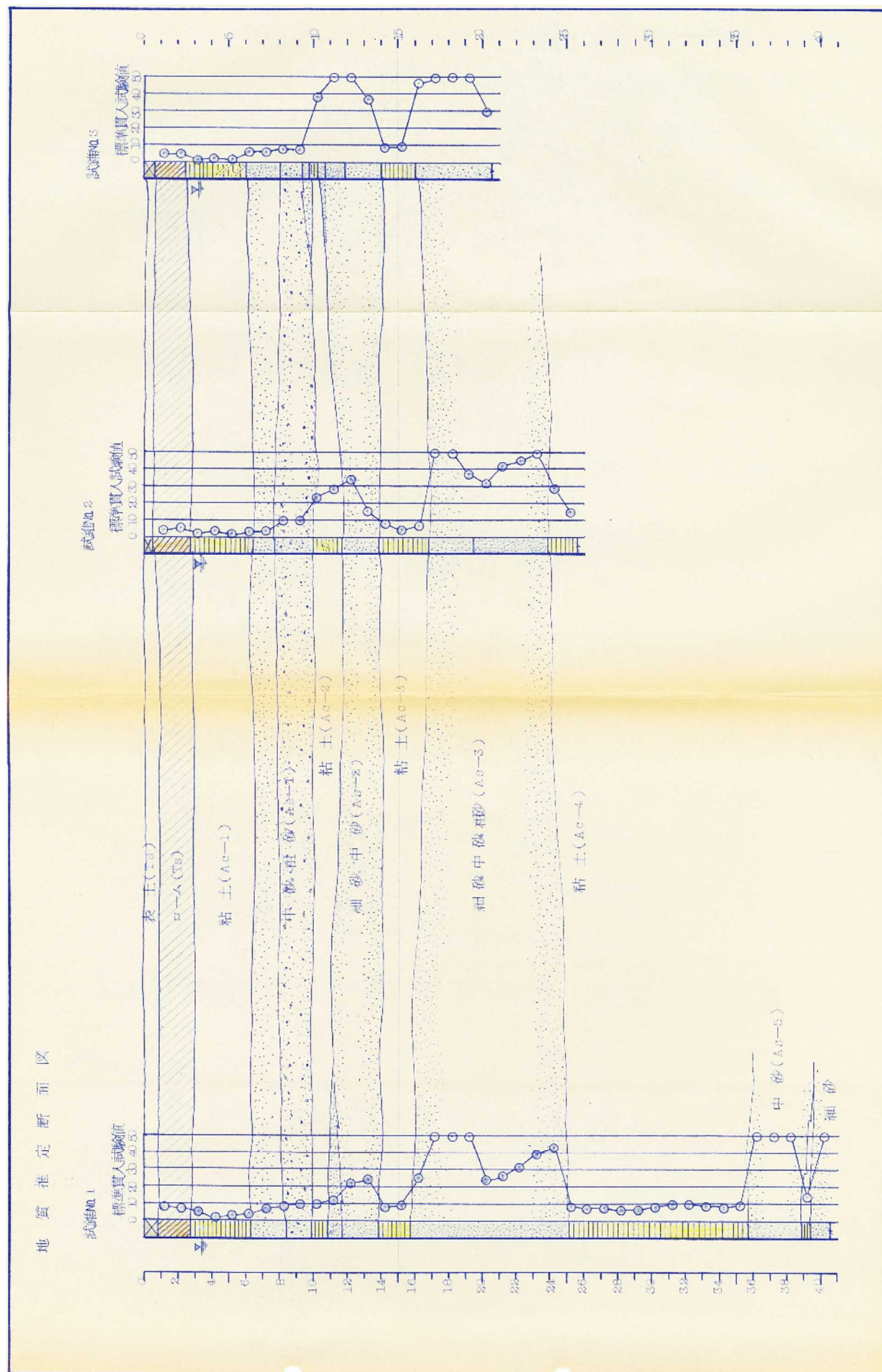
不許複製

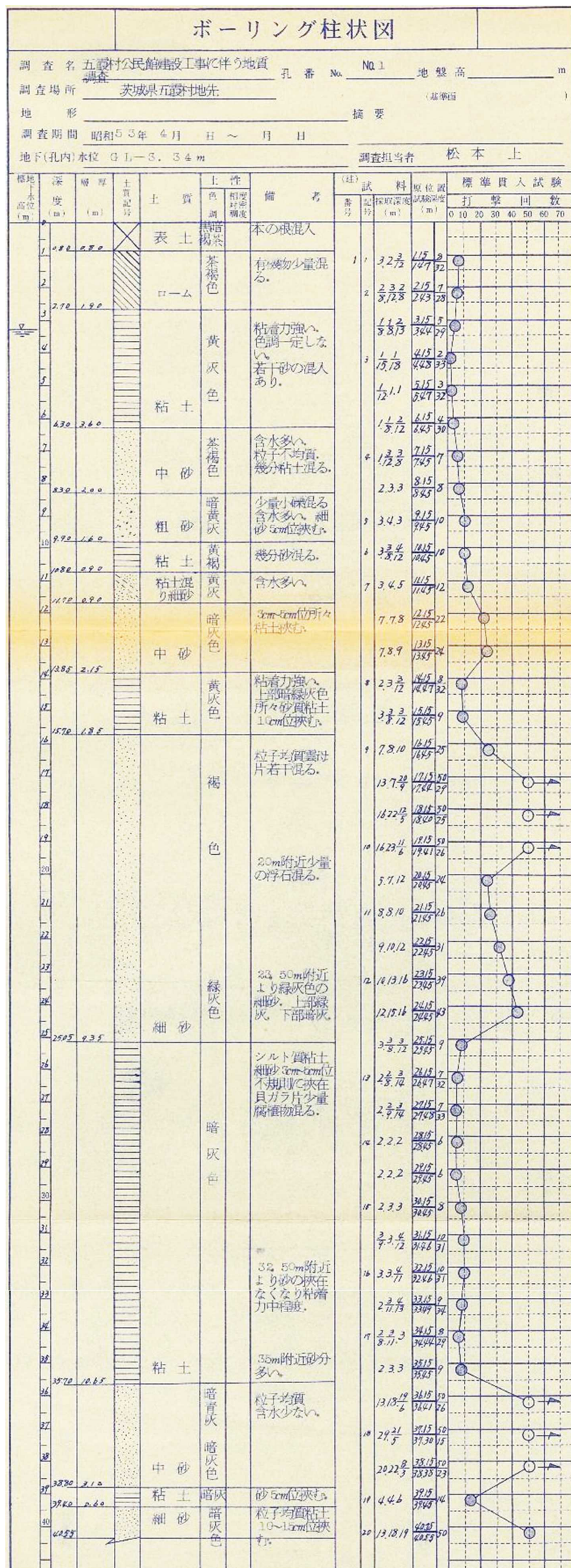
16-II

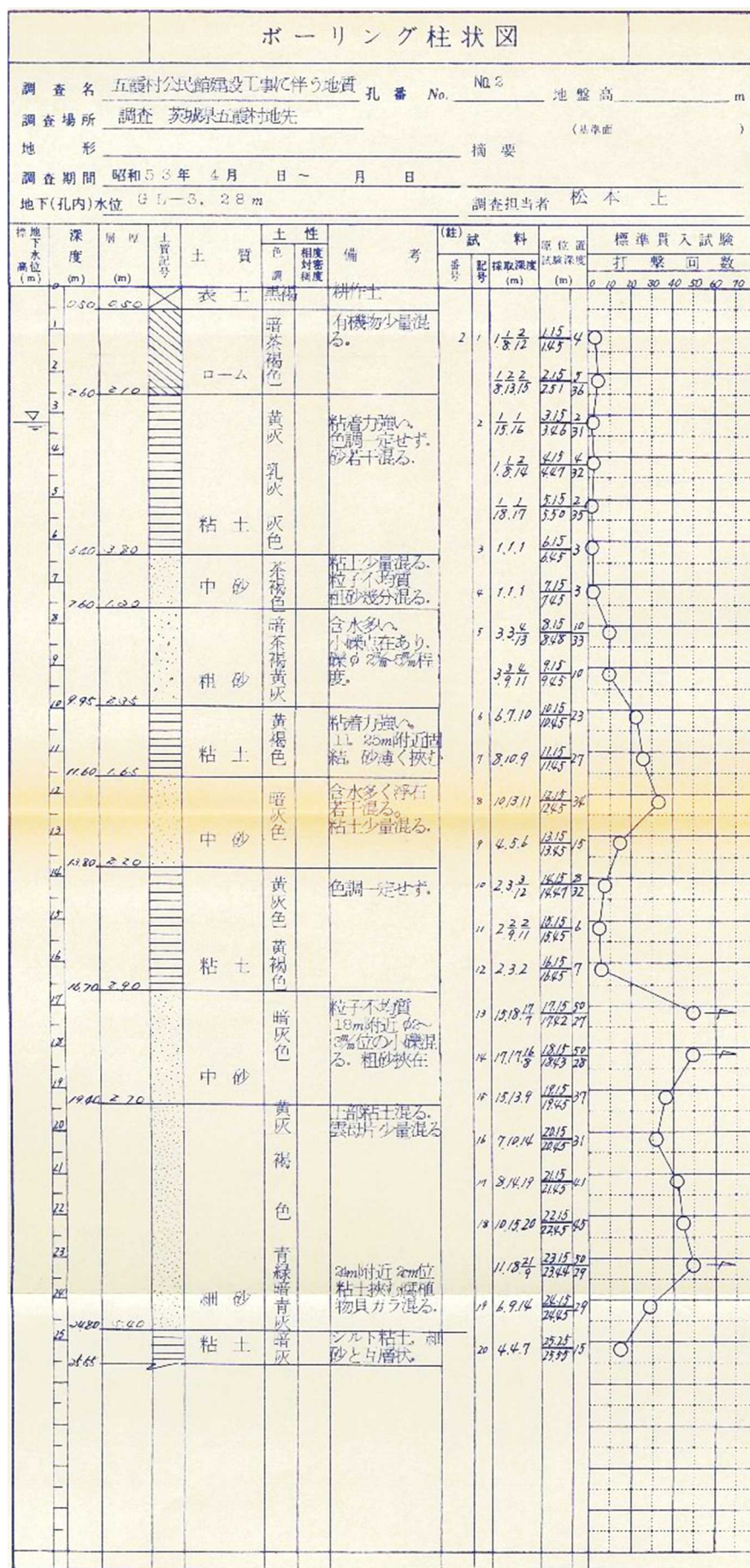
社団法人 土質工学会

5

③既ボーリング調査結果報告書








ボーリング柱状図

調査名 五霞村公民館新築に伴う地質調査 孔番 No. NQ.3 地盤高 _____ m
 調査場所 茨城県五霞村地先 (基準面 _____)
 地 形 _____ 摘 要 _____
 調査期間 昭和53年4月 日 ~ 月 日
 地下(孔内)水位 GL-3.30m 調査担当者 松本 上

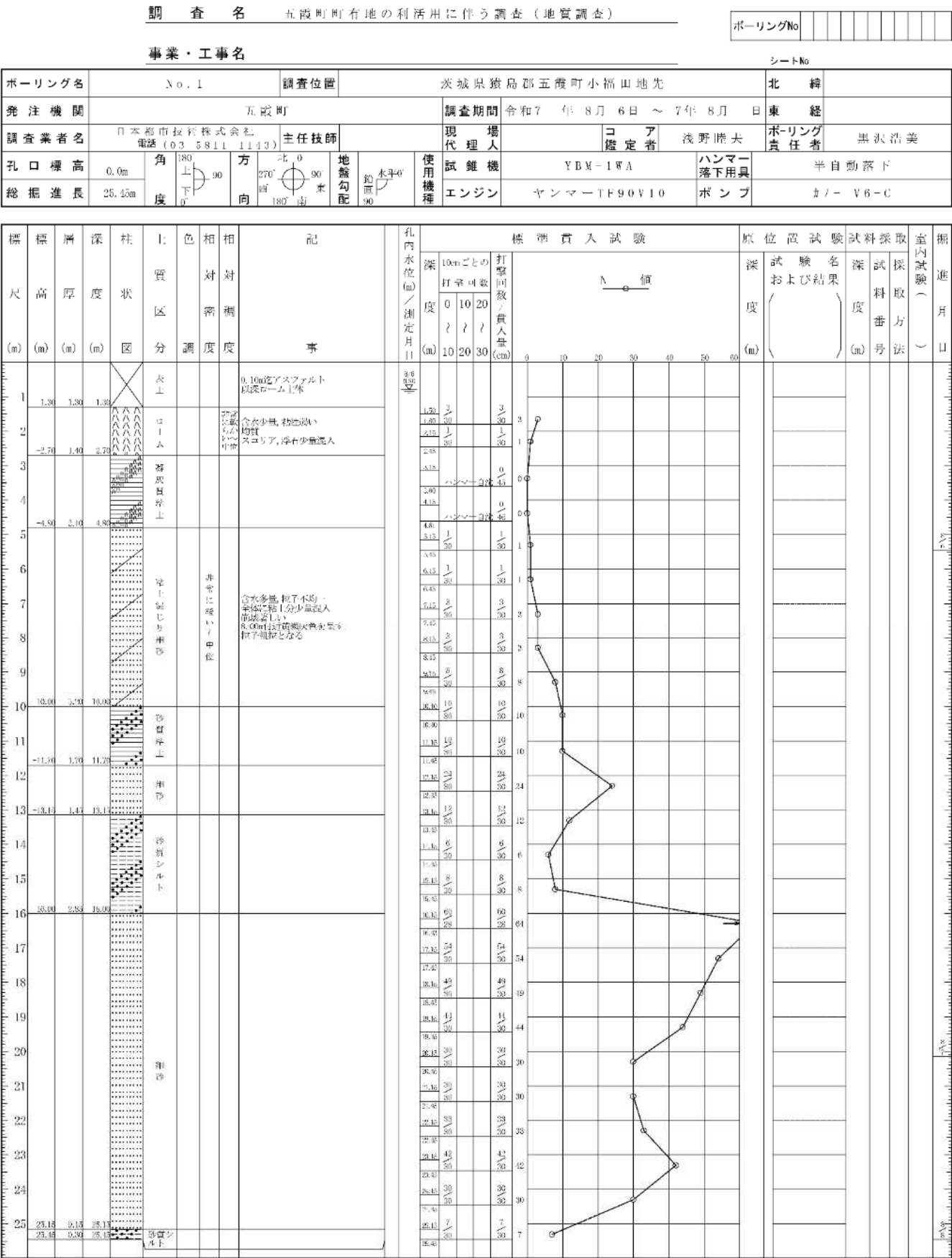
標高 地下水位 (m)	深度 (m)	層厚 (m)	土質記号	土質	土性		備考	(註) 試料		原位置 試験深度 (m)	標準貫入試験																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
					色調	相対密度		番号	記号		採取深度 (m)	打撃回数	0	10	20	30	40	50	60	70																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	0	0.55	0.55		表土	暗茶																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

(3) その他地盤調査結果（令和7年）

・新ボーリング NO1、NO2、NO3

①ボーリング調査結果

・新 NO1 ボーリング柱状図



・新 NO2 ボーリング柱状図

調 査 名 五霞町町有地の利活用に伴う調査（地質調査）

[illegible]

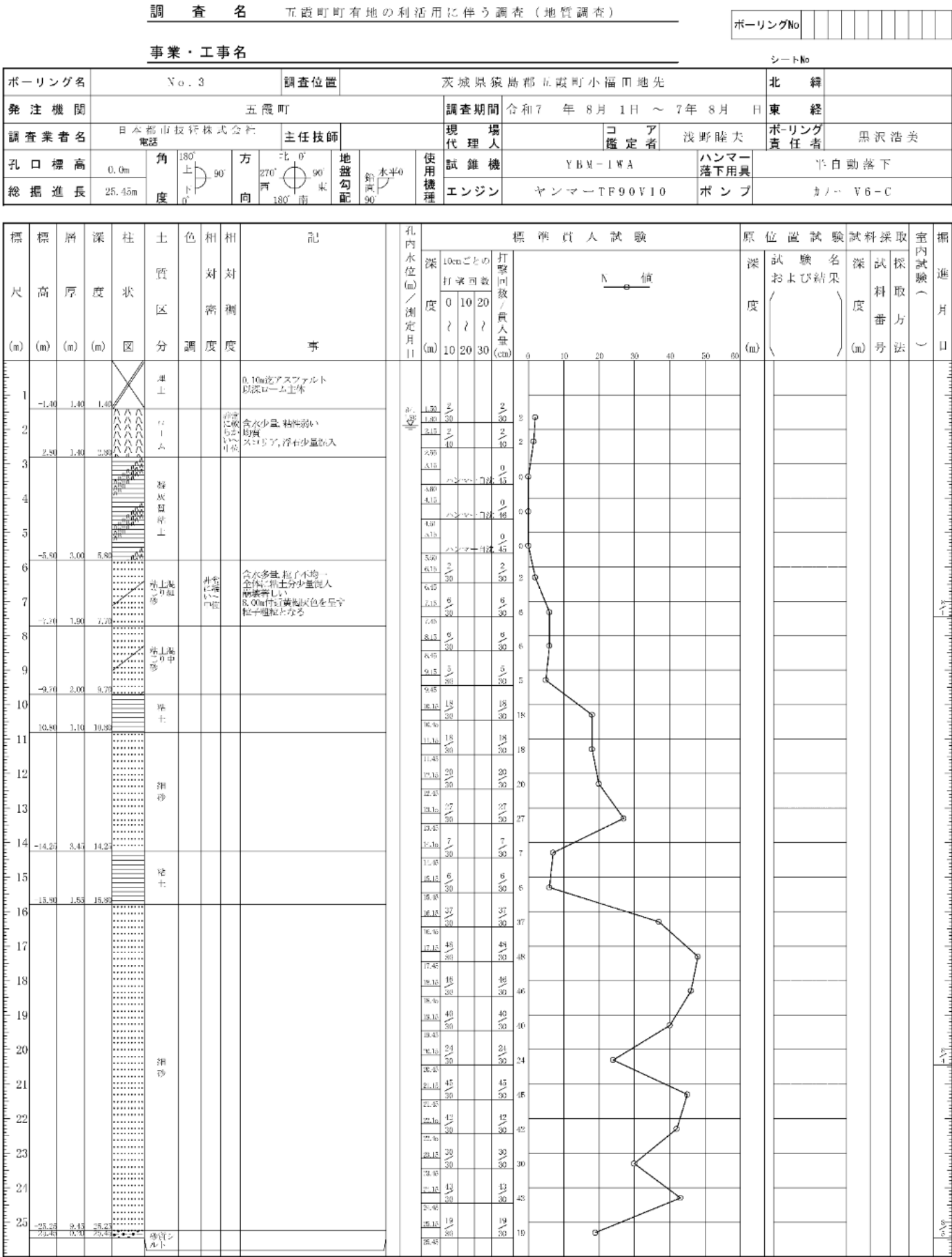
事業・工事名

シート No

ボーリング名	No. 2		調査位置		茨城県猿島郡五霞町小福田地先					北緯			
発注機関	五霞町				調査期間		令和 7 年 8 月 18 日 ~ 7 年 8 月 日			東経			
調査業者名	日本都市技術株式会社 電話 (03-5811-1143)		主任技師		現代場 代理人		コア 鑑定者		浅野睦夫		ボーリング 責任者	黒沢和美	
孔口標高	0.0m	<div><div>角</div><div>180° 上 0° 下</div><div>90°</div></div>	方	<div><div>270° 北 西</div><div>0° 東 東</div><div>90° 南 南</div><div>180°</div></div>	地盤勾配 鉛直 90° 水平 0°	使用機種	試錐機		YBM-1WA		ハンマー 落下用具		半自動落下
総掘進長	31.45m						度 向		エンジン		ヤンマーTF90V10		

標高 尺	層厚 (m)	深度 (m)	柱状図	土質 区分	色調	相対 密度	相対 稠度	記号 事	孔内 水位 (m) ／測定 月日	標準貫入試験				原位置 試験 深度 (m)	試験名 および結果	試験 深度 (m)	採取 番号	室内 試験 (方法)	振動 月日	
										深 度 (m)	10cmごとの 打撃回数									打撃回数 ／貫入量 (cm)
											0	10	20							
1				表土				0.10m迄アスファルト 以深ローム主体	8/19 15.30	1.05	2/30	2/30	2							
2	-2.00	2.00	2.00							1.95						2.00				
3	-2.80	0.80	2.80	ローム				非常に軟らかい 含水少量, 粘性弱い 均質 スコリア, 浮石少量混入		3.15	1/45	1/45	1			2.60	27-1	⑦		
4	-3.70	0.90	3.70	凝灰質粘土						3.60						4.00				
5	-6.20	1.50	6.20	砂質粘土		非常に緩い 中位		含水多量, 粒子不均一 全体に粘土分少量混入 粘着性強い 8.00m付近黄褐色を呈す 粒子粗粒となる		5.15	3/30	3/30	3			4.70	27-2	⑦		
6				粘土混じり細砂						5.45										
7	-7.00	1.80	7.00							6.15	3/30	3/30	3							
8				中砂						6.45										
9	-9.25	2.25	9.25							7.15	4/30	4/30	4							
10				砂質粘土						7.45										
11	-11.60	2.35	11.60							8.15	5/30	5/30	5							
12	-12.60	1.00	12.60	中砂						8.45										
13				砂質シルト						9.15	11/30	11/30	11							
14										9.45										
15	-15.90	3.30	15.90							10.10	15/30	15/30	15							
16				細砂						10.40										
17										11.15	15/30	15/30	15							
18										11.45										
19										12.15	22/30	22/30	22							
20										12.45										
21										13.15	6/30	6/30	6							
22										13.45										
23										14.15	5/30	5/30	5							
24										14.45										
25	-25.00	9.10	25.00							15.15	9/30	9/30	9							
26										15.45										
27										16.15	32/30	32/30	32							
										16.45										
										17.15	39/30	39/30	39							
										17.45										
										18.15	38/30	38/30	38							
										18.45										
										19.15	41/30	41/30	41							
										19.45										
										20.15	33/30	33/30	33							
										20.45										
										21.15	53/30	53/30	53							
										21.45										
										22.15	37/30	37/30	37							
										22.45										
										23.15	30/30	30/30	30							
										23.45										
										24.15	39/30	39/30	39							
										24.45										
										25.15	7/30	7/30	7							
										25.45										
										27.15	5/30	5/30	5							
										27.45										

・新 NO3 ボーリング柱状図

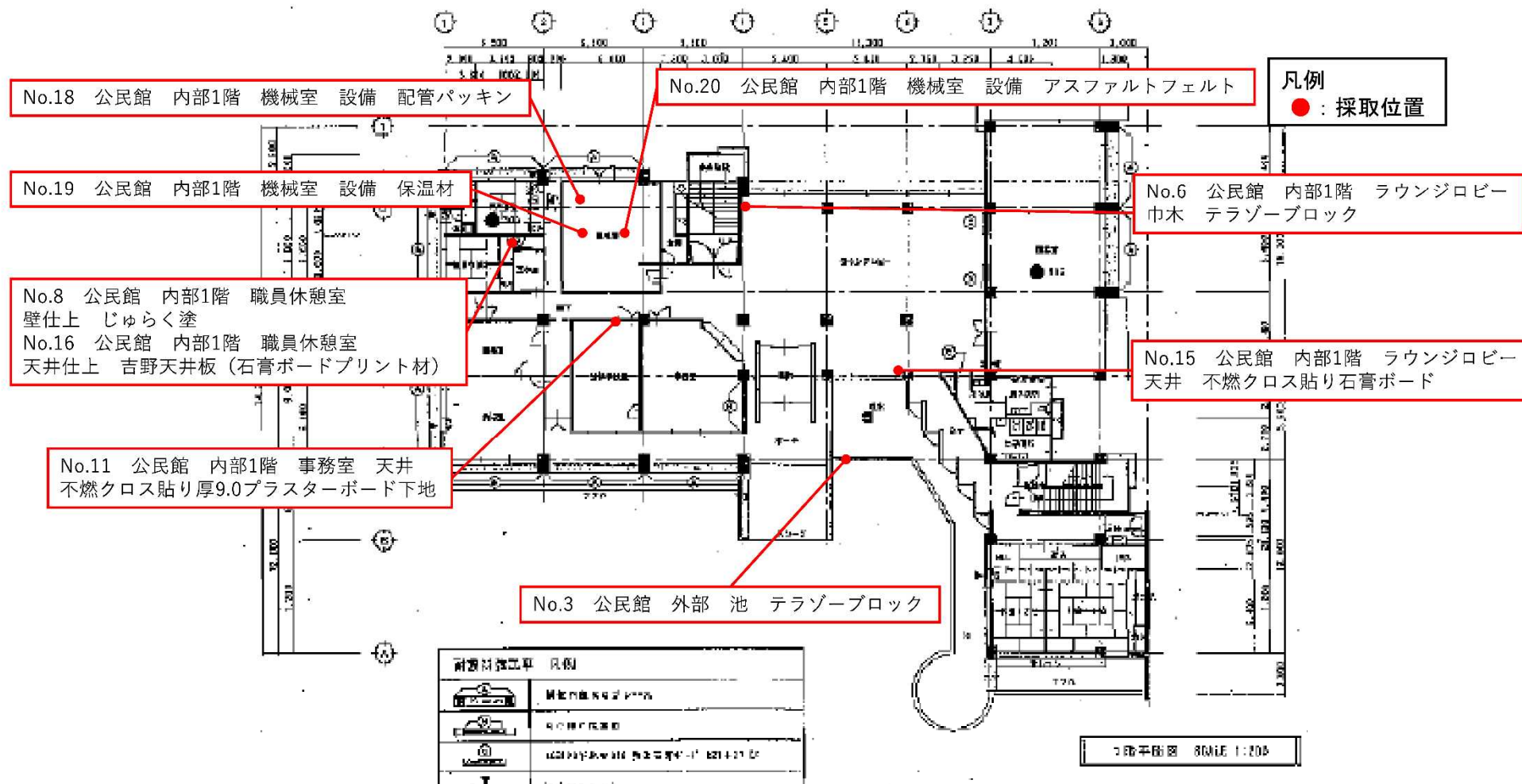


【別添資料4】残存建物アスベスト調査結果

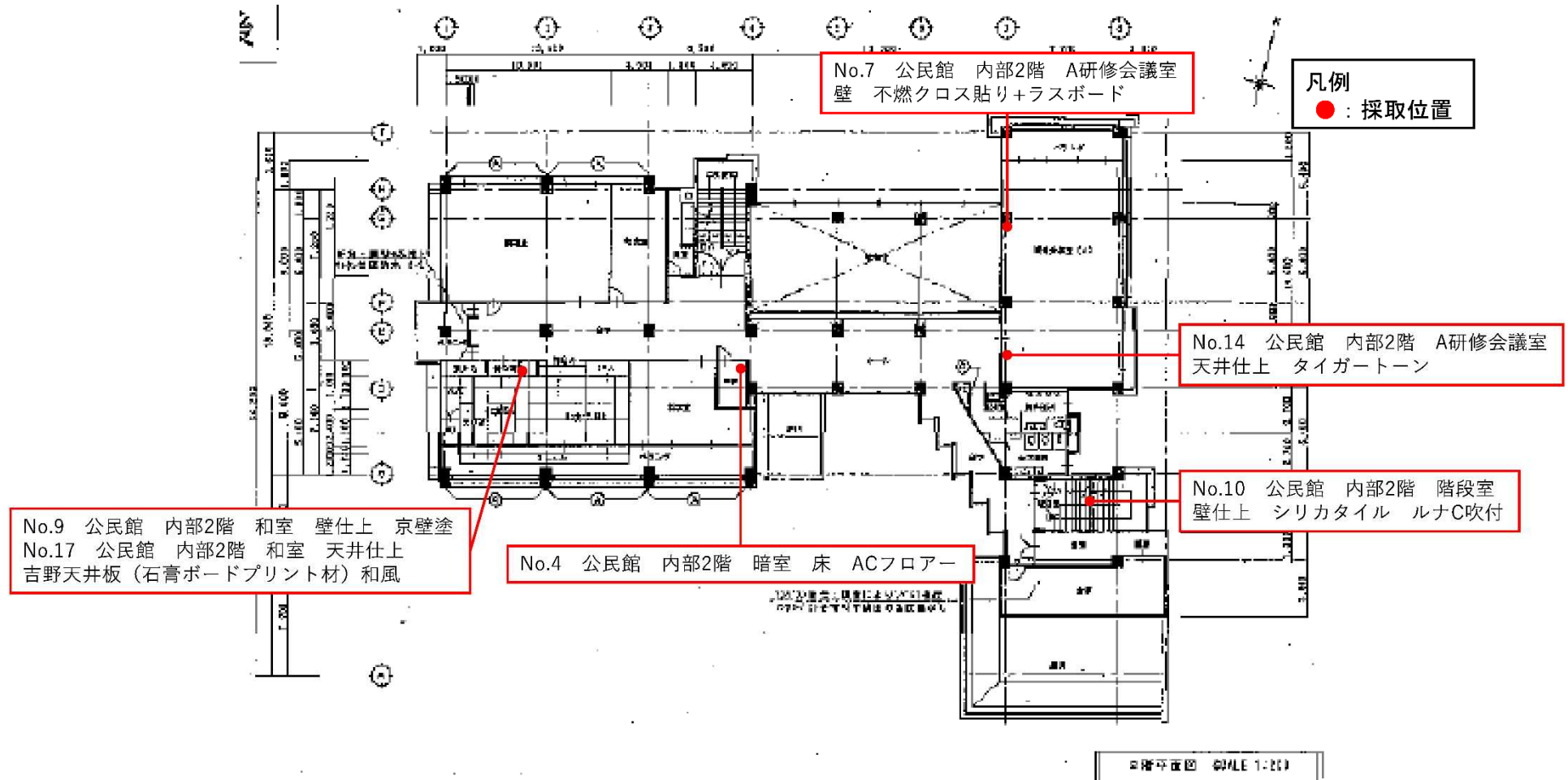
●アスベスト含有疑い建材採取リスト

建物名	採取試料 No.	外部・内部	箇所	アスベスト含有疑い建材名称	発じん性	採取箇所又は使用箇所	採取	含有の有無	分析方法	備考
公民館	1	外部	外壁等	シリカタイル ルナC吹付	レベル3	-	○	無	JIS A 1481-1	
	2	外部	屋根・ベランダ	アスファルト防水	レベル3	-	○	有	JIS A 1481-2	
	-	外部	軒天	フレキシブルボード	レベル3	-	×	有	-	平成27年の調査にて分析済み 含有
	-	内部	煙突	カボスタックパイプ打ち込み 428φ	レベル2	-	×	有	-	図面より含有確実なため、分析調査不要（発注者より）
	3	外部	泡	テラゾーブロック	レベル3	-	○	無	JIS A 1481-2	
	4	内部	床	ACフローアー	レベル3	2階 暗室	○	有	JIS A 1481-2	
	5	内部	床	アームストロング床材	レベル3	3階 廊下	○	有	JIS A 1481-2	
	6	内部	巾木	テラゾーブロック	レベル3	1階 ラウンジロビー	○	無	JIS A 1481-2	
	7	内部	壁	不燃クロス貼り+ラスボード	レベル3	2階 A研修会議室	○	無	JIS A 1481-2	
	8	内部	壁仕上	じゅらく塗	レベル3	1階 職員休憩室	○	有	JIS A 1481-2	
	9	内部	壁仕上	京壁塗	レベル3	2階 和室	○	有	JIS A 1481-2	
	10	内部	壁仕上	シリカタイル ルナC吹付	レベル3	2階 階段室	○	無	JIS A 1481-1	
	11	内部	天井	不燃クロス貼り厚9.0プラスターボード下地	レベル3	1階 事務室	○	無	JIS A 1481-2	
	12	内部	天井仕上	厚12プラスターボード	レベル3	3階 視聴覚室	○	無	JIS A 1481-2	
	13	内部	天井仕上	厚9.0有孔プラスターボード	レベル3	3階 視聴覚室	○	無	JIS A 1481-2	
	14	内部	天井仕上	タイガートーン	レベル3	2階 A研修会議室	○	無	JIS A 1481-2	
	15	内部	天井	不燃クロス貼り石膏ボード	レベル3	1階 ラウンジロビー	○	無	JIS A 1481-2	
	16	内部	天井仕上	吉野天井板(石膏ボードプリント材)	レベル3	1階 職員休憩室	○	無	JIS A 1481-2	
	17	内部	天井仕上	吉野天井板(石膏ボードプリント材)和風	レベル3	2階 和室	○	無	JIS A 1481 2	
	-	内部	天井仕上	ロックウール吹付	レベル1	階段、ベントハウス	×	無	-	平成16年の階段改修工事にて含有確認済み、除去済み（発注者より）
	-	内部	天井仕上	ロックウール吹付	レベル1	2階 屋根裏倉庫	×	無	-	平成27年の調査にて分析済み 非含有
講堂	18	内部	設備	配管パッキン	レベル3	1階 機械室	○	無	JIS A 1481 2	
	-	内部	設備	ダクトパッキン	レベル3	1階 機械室	×	未調査	-	フランジ内に陥没しているため、採取不可
	19	内部	設備	保温材	レベル2	1階 機械室	○	有	JIS A 1481-2	
	20	内部	設備	アスファルトフェルト	レベル3	1階 機械室	○	無	JIS A 1481 2	
	21	内部	設備	フレキシブル接手	レベル3	3階 機械室	○	有	JIS A 1481-2	
	22	外部	外壁等	シリカタイル ルナC吹付	レベル3	-	○	無	JIS A 1481-1	
	23	外部	腰壁	シリカタイル ルナC吹付	レベル3	スロープ腰壁部分	○	無	JIS A 1481 1	
	-	外部	屋根	石綿吹付	レベル1	-	×	無	-	平成26年の調査にて含有確認済み、除去済み（発注者より）
	-	外部	屋根・テラス	アスファルト防水	レベル3	-	×	未調査	-	高所作業のため、採取不可
	-	外部	軒天	フレキシブルボード	レベル3	-	×	無	-	平成27年改修
	24	内部	床	ACフローアー	レベル3	講堂	○	無	JIS A 1481 2	
	25	内部	壁	シリカタイル ルナC吹付	レベル3	玄関ホール	○	無	JIS A 1481-1	
	26	内部	壁	厚12プラスターボード	レベル3	講堂	○	無	JIS A 1481-2	
	27	内部	壁	モルタル	レベル3	講堂	○	無	JIS A 1481-2	
	28	内部	耐火被覆	耐火被覆板	レベル3	機械室	○	無	JIS A 1481 2	
	-	内部	天井	岩綿吸音板	レベル3	玄関ホール	×	無	-	平成27年改修
	29	内部	天井	シリカリシン吹付	レベル3	倉庫	○	無	JIS A 1481 1	
	30	内部	天井	ケイカル板	レベル3	男子トイレ	○	無	JIS A 1481-2	
	-	内部	天井	ロックウール吹付	レベル1	ステージ	×	無	-	平成26年に除去済み
運転手詰所	31	内部	天井	有孔プラスターボード	レベル3	映写室	○	無	JIS A 1481 2	
	32	内部	床	塗床材	レベル3	男子トイレ	○	無	JIS A 1481-2	
	33	内部	巾木	ソフト巾木	レベル3	男子トイレ	○	無	JIS A 1481-2	
	34	内部	壁	吹付タイル	レベル3	男子トイレ	○	無	JIS A 1481 1	
倉庫（旧機械室）	35	外部	外壁等	木質繊維系ボード貼り	レベル3	-	○	無	JIS A 1481-2	
	36	外部	外壁等	リシン吹付	レベル3	-	○	無	JIS A 1481-1	
分析検体数合計							36			

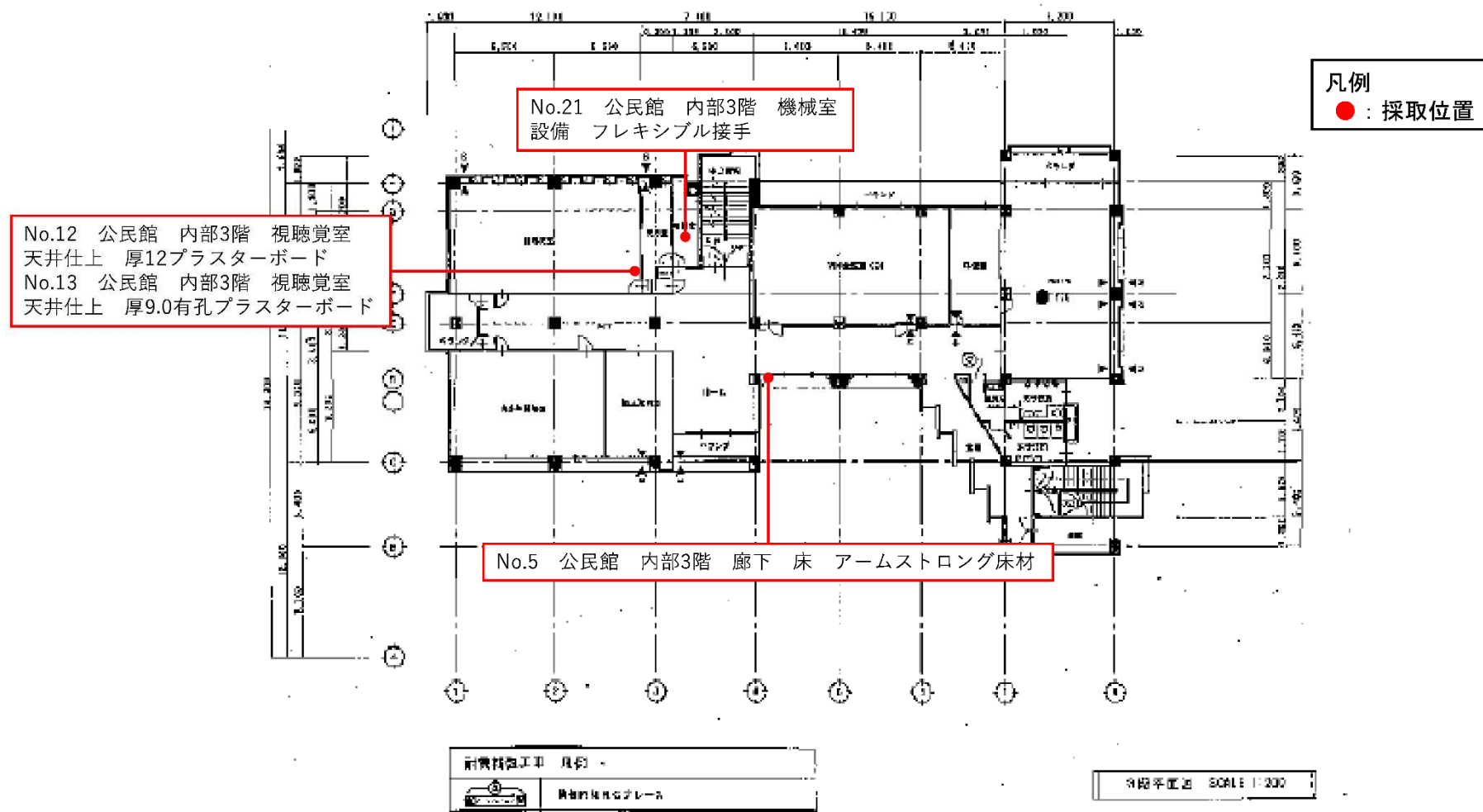
赤字：アスベスト含有建材



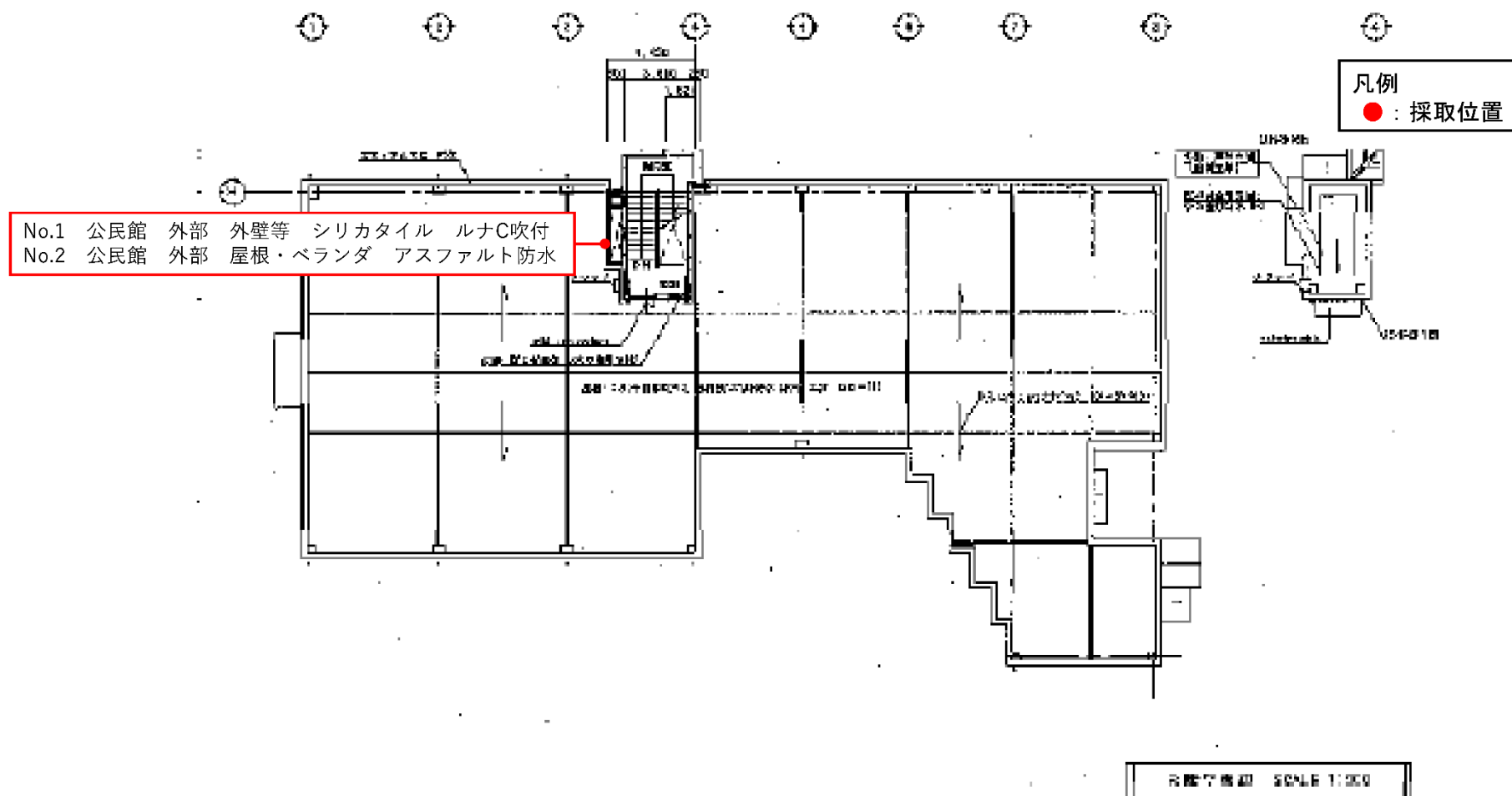
五霞町中央公民館 公民館1階 採取位置図



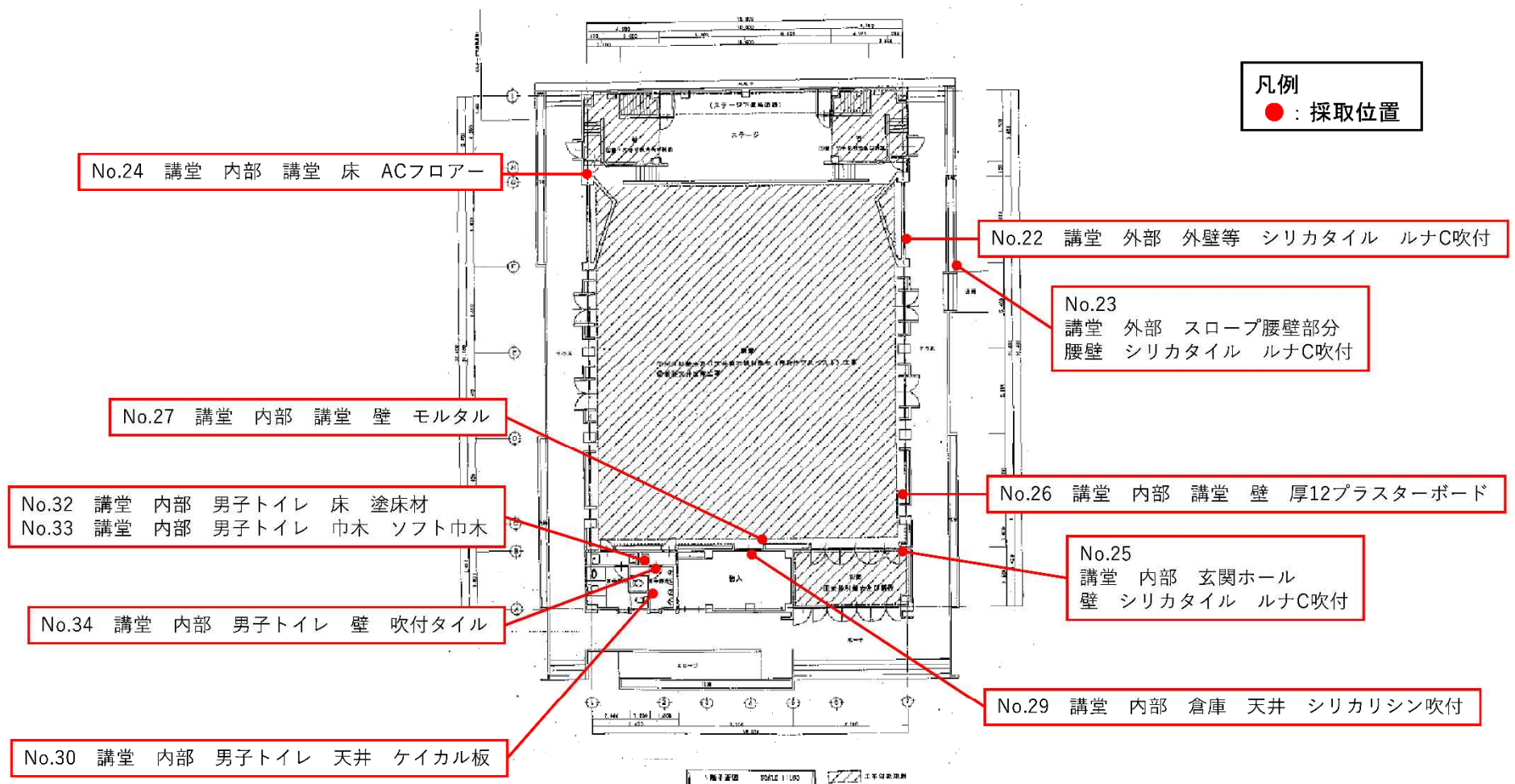
五霞町中央公民館 公民館2階 採取位置図



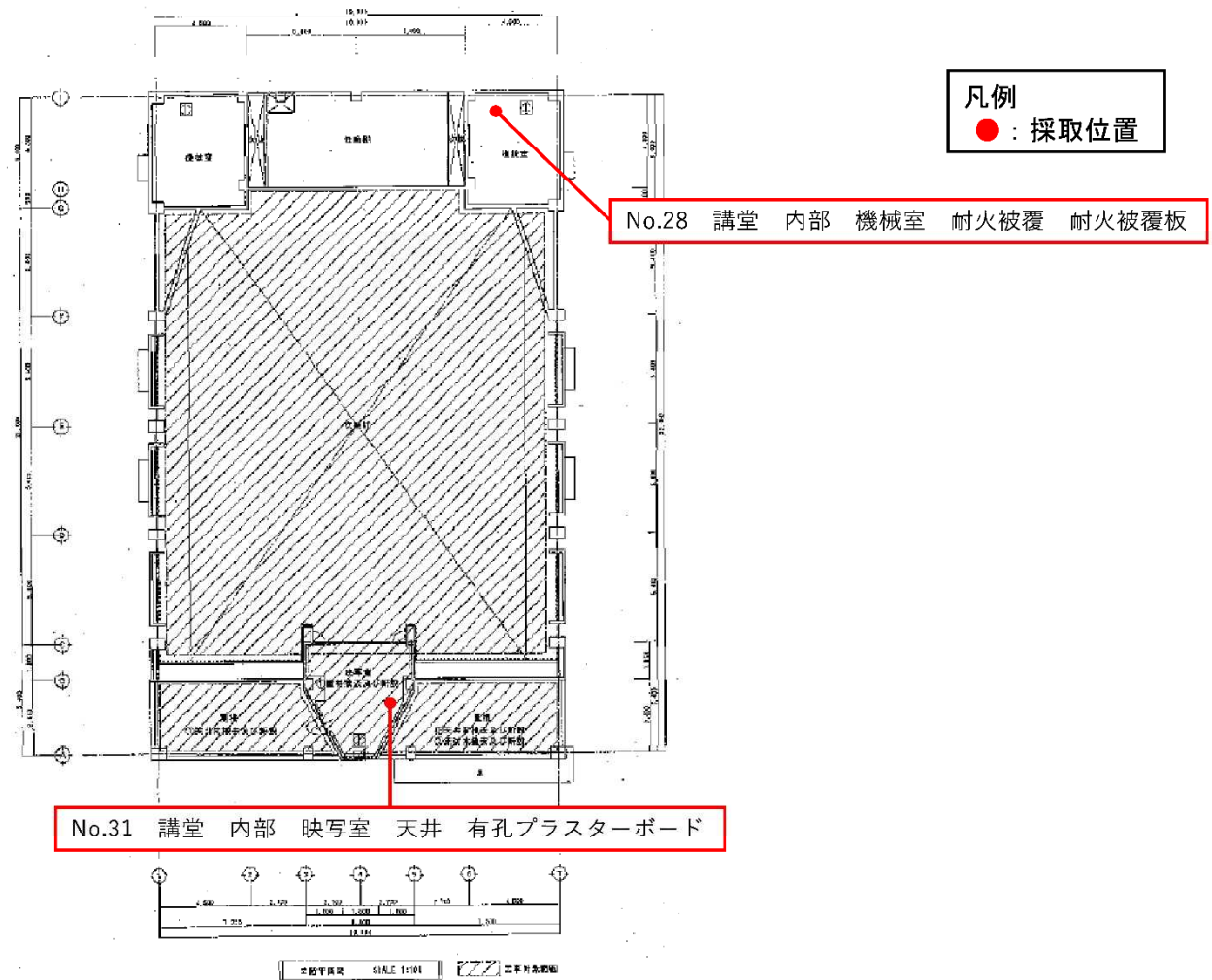
五霞町中央公民館 公民館3階 採取位置図



五霞町中央公民館 公民館屋上 採取位置図



五霞町中央公民館 講堂1階 採取位置図





五霞町中央公民館 運転手詰所・倉庫（旧機械室） 採取位置図

五福門コミニティ交通

ごかれん号

月～土運行！
(祭日も運行します)
日曜・元旦は運休



ごかれん号は、五福門コミニティ交通の
ごかれん号です。

マップ&時刻表

令和7年5月版

ごかれん号は、五福門コミニティ交通の
ごかれん号です。

代替バス(五霞町役場前→幸手駅)		五霞町役場前→幸手駅		幸手駅→五霞町役場前	
平日(月～金)		平日(月～金)		平日(月～金)	
6:00	→	6:22	→	6:32	→
6:57	→	7:21	→	7:26	→
7:55	→	8:19	→	8:24	→
9:23	→	9:45	→	9:50	→
10:16	→	10:58	→	10:43	→
11:53	→	12:15	→	12:20	→
12:48	→	13:10	→	13:15	→
13:43	→	14:05	→	14:10	→
14:48	→	15:10	→	15:14	→
16:10	→	16:52	→	16:57	→
17:21	→	17:45	→	17:50	→
18:27	→	18:51	→	18:55	→
19:49	→	20:11	→	20:15	→
20:42	→	21:04	→	21:08	→
21:33	→	21:55	→	22:00	→
休日(土・日・祝日)		休日(土・日・祝日)		休日(土・日・祝日)	
8:08	→	8:30	→	8:35	→
9:07	→	9:24	→	9:29	→
10:08	→	10:30	→	10:35	→
11:28	→	11:50	→	11:55	→
13:13	→	13:35	→	13:40	→
14:08	→	14:30	→	14:35	→
15:43	→	16:05	→	16:10	→
17:03	→	17:25	→	17:29	→
18:01	→	18:23	→	18:28	→
18:53	→	19:15	→	19:20	→

朝晩ルートと東武日光線との連携				
朝【東武日光線上り】				
五股・河川本町 発	南栗原駅 着	月曜～金曜 南栗原駅発(上り)		
6:28 →	6:47 →	6:58		
7:09 →	7:28 →	7:37		
夜【東武日光線下り】				
五股・河川本町 発	南栗原駅 着	月曜～金曜 南栗原駅着(下り)		
16:29 ←	16:10 ←	16:02		
17:49 ←	17:30 ←	17:20		
18:53 ←	18:34 ←	18:10		
19:39 ←	19:20 ←	19:02		
20:34 ←	20:15 ←	19:58		
21:59 ←	21:40 ←	21:27		

万が一、遅れる場合は、あらかじめご了承ください。
 五股・河川ミニエニエ交通は、往復の片乗車でも乗車する
 ことが出来ます。乗車料金を1回乗車を待っています。
 五股・河川ミニエニエ交通は、往復の片乗車でも乗車する
 ことが出来ます。乗車料金を1回乗車を待っています。

朝晩ルートは定時運行バス、 日中はオンデマンド交通で 月曜から土曜まで運行中!

オンデマンド交通とは、利用者のニーズに
乗客数な運行を行う公共交通のことです。

●朝晩ルート(五五)江川本村一南栗橋駅
(間)を定時運行します。

●利用者の予約に応じて運行する乗合
のオンデマンド運行です。

●乗り降りするバス停を予約して、利用できます。
予約は前日までにスマートフォンまたは電話で
行います。

●詳しい利用方法は内面をご覧ください。

バスとSuicaは
使えます

朝晩ルートは定時運行バス、
日中はオンデマンド交通で
月曜から土曜まで運行中!

朝晩ルート(五五)江川本村一南栗橋駅
(間)を定時運行します。

●利用者の予約に応じて運行する乗合
のオンデマンド運行です。

●乗り降りするバス停を予約して、利用できます。
予約は前日までにスマートフォンまたは電話で
行います。

●詳しい利用方法は内面をご覧ください。

日中オンデマンド交通のご利用方法

運行時間は、朝晩の定時運行を除く日中のおおむね8:00～16:00の時間帯です

電話での予約

予約電話番号 **0120-082378**
 予約受付時間 8:00～19:00(年中無休)

①オペレーターが応対します

- 最終の予約時に利用者登録をお願いします。住所、氏名、電話番号、メールアドレスをお伝えください。
- 出発地・目的地、乗車人数、乗車日時(スケジュール)をお伝えください。
- オペレーターがそれぞれの住所や施設の最寄りのバス停をシステムで特定し、予約処理を行います。バス停の名前や番号がわかっている場合はお伝え下さい。
- 予約内容を確認して、完了。
- バス停から乗車**
- 指定した乗車時刻及びバス停から乗車します。

- アプリ、電話とも前日までに予約してください。当日の予約はできません(お帰りの予約もお忘れなく)。
- 料金は大人1回、200円(割引対象者は100円、未就学児は無料)。バスモ、Suicaが使えます。

アプリでの予約

①アプリをダウンロード

- ▶スマートフォンから下のQRコード、もしくはApp Store および Google Play Store にて「にがりん号」を検索してアプリをダウンロードしてください。

iOS 用

android 用

②アプリを起動して設定

- ▶利用者登録のほか、メニュー画面より支払い方法などを設定します。
- 目的地等を入力**
- ▶出発地・目的地、乗車人数、乗車日時(スケジュール)を入力します。時刻は出発、到着のいずれを選びます。
- ▶予約内容を確認して、完了。

③バス停から乗車

- 指定した乗車時刻及びバス停から乗車します。

公共交通に關するお問い合わせ
 五島町まちづくり戦略課政策係
 電話:020-84-1111(内線213)

朝晩ルート時刻表											
五箇区江川本村	江川天満宮前	福祉センター前	土橋	保健センター前	五箇町役場前	中央公民館前	新善谷	小手指	ギョウジョ前	駅入口	開業橋駅
6:28 7:09	6:30 7:11	6:31 7:12	6:32 7:13	6:34 7:15	6:35 7:16	6:36 7:17	6:36 7:17	6:38 7:19	6:39 7:20	6:41 7:22	6:47 7:28
15:49 17:07 18:11 18:57 19:51 21:18	15:51 17:09 18:14 18:59 19:53 21:20	15:52 17:10 18:14 19:00 19:54 21:21	15:53 17:11 18:15 19:01 19:55 21:22	15:55 17:13 18:17 19:03 19:57 21:24	15:56 17:14 18:18 19:04 19:58 21:25	15:57 17:15 18:19 19:05 19:59 21:26	15:57 17:15 18:19 19:05 19:59 21:26	15:59 17:17 18:21 19:07 20:01 21:28	16:00 17:18 18:22 19:08 20:02 21:29	16:02 17:20 18:24 19:10 20:04 21:31	16:08 17:26 18:30 19:16 20:10 21:37
<div> <div>上り(南栗崎駅行き)</div> <div>下り(五箇・江川本村行き)</div> </div>											
6:29 7:07 7:49	6:20 7:00 7:42	6:19 6:59 7:41	6:18 6:58 7:40	6:16 6:56 7:38	6:15 6:55 7:37	6:14 6:54 7:36	6:13 6:53 7:35	6:12 6:52 7:34	6:11 6:51 7:33	6:09 6:49 7:31	6:08 6:48 7:30
16:29 17:49 18:53 19:39 20:33 21:59	16:27 17:42 18:46 19:32 20:27 21:52	16:21 17:41 18:45 19:31 20:26 21:51	16:20 17:40 18:44 19:30 20:25 21:50	16:18 17:38 18:42 19:28 20:23 21:48	16:17 17:37 18:41 19:27 20:22 21:47	16:16 17:36 18:40 19:26 20:21 21:46	16:15 17:35 18:39 19:25 20:20 21:45	16:14 17:34 18:38 19:24 20:19 21:44	16:13 17:33 18:37 19:23 20:18 21:43	16:11 17:31 18:35 19:21 20:16 21:41	16:10 17:30 18:34 19:20 20:15 21:40

デマンド交通のバス停が確定しました

5



3. 6. 2023. 11

出版年 2023 11

【別添資料6】道路交通量

断面交通量速報値（調査日：令和7年7月30日（水）7時～19時） ※単位：百台/12h

