

多摩区役所生田出張所建替事業の実施に関する方針（案）

平成 31（2019）年 1 月

川崎市

目 次

第1	本事業の実施に関する事項	1
1.	本事業の事業内容に関する事項	1
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1.	民間事業者の募集及び選定	5
2.	民間事業者の選定手続	5
3.	総合評価の方法	6
4.	提出書類の概要	7
5.	入札参加者の参加資格要件	8
第3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	13
1.	民間事業者の責任の明確化に関する事項	13
2.	民間事業者の責任の履行の確保に関する事項	13
第4	本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	15
1.	本施設の立地に関する事項	15
2.	本施設の計画に関する事項	17
第5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	18
1.	疑義が生じた場合の措置	18
2.	管轄裁判所の指定	18
第6	本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	19
1.	本事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	19
2.	本事業の継続が困難となった場合の措置	19
3.	融資機関又は融資団と本市との協議	20
第7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	21
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	21
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	21
第8	その他本事業の実施に関して必要な事項	22
1.	本事業の実施に関する事項	22
	添付資料一覧	23

第1 本事業の実施に関する事項

昭和 50（1975）年から利用を開始した多摩区役所生田出張所（以下「生田出張所」という。）の庁舎（以下「旧庁舎」という。）は、平成 30（2018）年には築 43 年が経過し、建物や設備の老朽化などにより改修工事を行うだけでは対応が困難な課題を抱えていました。

このため、川崎市（以下「本市」という。）は、旧庁舎を解体撤去した後の市有地（以下「整備用地」という。）において新庁舎（以下「本施設」という。）を整備するため、平成 30（2018）年 2 月に生田出張所を仮庁舎へ移転しました。

また、本市は、生田出張所が今後も地域の重要なコミュニティ拠点となることを踏まえ、地域の方々が参加する意見交換会を行うなどして「多摩区役所生田出張所建替基本計画（案）」（平成 29（2017）年 11 月川崎市）をまとめ、パブリックコメント手続や市民説明会を実施し、「多摩区役所生田出張所建替基本計画（以下「基本計画」という。）」（平成 30（2018）年 3 月川崎市）を策定しました。

本施設は、この基本計画に基づき「共に支え合う地域づくりを推進する身近な拠点」とすること等を整備の基本方針とし、従来の出張所機能（証明書発行、地域振興、市民活動支援）に加え、身近な地域のコミュニティ拠点としての機能を拡充した施設とすることが求められています。

本市は、このような本施設の特性を踏まえ、地域の方々が使いやすく親しみの持てるような魅力ある施設を調達する方法として、様々な魅力ある民間集客施設等の整備等に関する民間事業者のノウハウを最大限に活用することとし、民間事業者が本施設の整備及び譲渡を行う多摩区役所生田出張所建替事業（以下「本事業」という。）を計画しました。

「多摩区役所生田出張所建替事業の実施に関する方針（案）」（以下「実施方針案」という。）は本市が現在想定している本事業の実施条件等を示すものです。

1. 本事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

多摩区役所生田出張所建替事業

(2) 本事業の対象となる施設の名称及び種類

① 名称

多摩区役所生田出張所

② 種類

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 20 第 1 項に定める出張所が設けられる庁舎（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 167 号。以下「P F I 法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号に定める庁舎）

（3）公共施設等の管理者等

川崎市長 福田 紀彦

（4）本事業の目的

本事業は、民間事業者のノウハウを最大限に活用し、従来の出張所機能に加え、身近な地域のコミュニティ拠点としての機能の拡充が図られた本施設を整備して買い入れることを目的とします。

（5）本事業の内容

本事業の実施を担う民間事業者は、自らの責任と費用負担により本施設の建築主及び原始取得者となり、整備用地に本施設を整備した上で本施設を未使用のまま本市に譲渡する、いわゆる B T（Build-Transfer）方式と呼ばれる手法により本事業を実施するものとします。

また、民間事業者は、本事業の実施にあたり、次の①及び②に掲げる業務を実施するものとします。各業務の詳細については、「多摩区役所生田出張所建替事業に関する要求水準書（素案）」（添付資料 1）（以下「要求水準書素案」という。）によるものとします。

① 事業管理業務

本事業の適正かつ確実な遂行を図るために次のアからウまでに掲げる業務を行うものとします。

ア 整備用地の借受者としての敷地管理

イ 本施設の建築主及び原始取得者としての施設整備業務の管理（施設整備業務の総合調整を含む。）

ウ その他本事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な業務

② 施設整備業務

必要とされる性能等を確保した本施設を整備するために次のアからオまでに掲げる業務を行うものとします。

ア 本施設の設計（設計及び設計に必要となる調査、手続き等を含む。）

イ 本施設の建設工事（工事及び工事に必要となる調査、手続き等を含む。）

ウ 本施設の工事監理

エ 本施設に備える什器備品等の調達設置

オ その他本施設に必要とされる性能等を確保するために必要な業務

(6) 本事業の実施に関する協定等

本市は、本事業の実施を担う民間事業者を相手方として「多摩区役所生田出張所建替事業に関する事業契約」（以下「事業契約」という。）を締結することにより、民間事業者に本事業を実施させるものとします。

ただし、本市と民間事業者との間で締結する事業契約は、川崎市議会において事業契約の本契約の締結についての議決が得られるまでは仮契約とし、川崎市議会の議決が得られることにより本契約が締結されたことになるものとします。

(7) 本事業の事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の本契約を締結した日（川崎市議会において事業契約の本契約の締結についての議決が得られた日）から民間事業者からの提案に基づいて本市と民間事業者が事業契約において定めた日までとします。

ただし、民間事業者は自らの提案に基づいて平成 33（2021）年 5 月末日までに本施設を完成させた上で本市に譲渡しなければならないものとします。

(8) 本事業における対価の支払等

本市は、事業契約の定めるところにより本施設の建設工事を実施するために必要な期間にわたり整備用地を民間事業者が無償で貸し付けるものとします。

また、本市は、民間事業者から本施設の譲渡を受けた後、本事業の実施による対価（以下「事業費」という。）の全額を民間事業者に一括して支払うものとします。

なお、事業費を構成する各費用については表 1 のとおりとします。

表 1. 事業費の内訳

事業費の構成		費用の内容
事業費	設計費用	本施設の設計を実施するために必要な一切の費用（設計に関して必要な調査費用及び行政手続に関する費用等を含む。）。
	工事費用	本施設の建設工事を実施するために必要な一切の費用（建設工事に関して必要な調査費用、電波障害対策費用及び行政手続に関する費用等を含む。）。
	工事監理費用	本施設の工事監理を実施するために必要な一切の費用。
	備品等設置費用	本施設に備える什器備品等の調達設置を実施するために必要な一切の費用。
	その他費用	事業管理業務を実施するために必要な費用（建中金利（本施設の整備にあたり一時的な資金負担に伴い必要となる金利）を含む。）。
	消費税等	設計費用、工事費用、工事監理費用、備品等設置費用及びその他費用の支払いに伴い必要となる消費税及び地方消費税。

(9) 遵守すべき法令等

本事業の実施を担う民間事業者は、本事業が本市の代わりに公共施設等整備事業を実施するものであることに留意し、本市自らが本事業を実施する場合に関連する法令、政令、省令、条例及び規則並びにその他公的機関の定める全ての規定、判断、措置等（以下「法令等」という。）の他、本市自らが本事業を実施する場合に適用される要綱又は基準等（以下「適用基準等」という。）を遵守又は参考とするものとします。

本事業の実施に関連する法令等及び適用基準等については要求水準書素案（添付資料1）によるものとします。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 民間事業者の募集及び選定

本市は、本事業の実施を担う民間事業者を公募し、総合評価一般競争入札（地方自治法第234条第3項ただし書き及び地方自治法施行令(昭和22(1947)年政令第16号)第167条の10の2第1項に規定する一般競争入札をいう。）により選定します。

2. 民間事業者の選定手続

① 入札公告

本市は、本事業の実施を担う民間事業者の募集及び選定を行うにあたり、本事業に関する入札公告を公示とするとともに、本市のホームページへの掲載等により公表します。

② 第1回質問受付

本市は、本事業に関する入札説明書及び添付資料（以下「入札説明書等」という。）の内容に関する質問を受け付けます。

③ 第1回質問回答の公表

本市は、第1回質問及び第1回質問に対する回答を本市のホームページへの掲載等により公表します。

④ 参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料の受付

本事業に関する入札に参加しようとする民間事業者（以下「入札参加希望者」という。）は、入札説明書の定めるところにより、参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料（以下「参加表明書等」という。）を本市に提出します。

⑤ 一般競争入札参加資格確認結果の通知

本市は、参加表明書等を提出した入札参加希望者を対象として一般競争入札参加資格の有無を確認し、その結果を当該入札参加希望者に通知します。

一般競争入札参加資格が有ると認められた入札参加希望者（以下「入札参加者」という。）は、以後の手続きにおいて事業費を示した入札書と本事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した提案書（以下「計画提案」という。）を本市に提出することができるものとします。

なお、一般競争入札参加資格の確認は一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日を基準として行い、一般競争入札参加資格の確認後、落札者の決定までに一般競争入札参加資格を欠くこととなった入札参加者は失格とします。

⑥ 第2回質問受付

本市は、入札参加者から第1回質問に対する回答に関する事項について質問を受け付けます。

⑦ 第2回質問回答の公表

本市は、第2回質問及び第2回質問に対する回答を本市のホームページへの掲載等により公表します。

⑧ 入札書及び計画提案の受付

入札参加者は、入札説明書等の定めるところにより入札書及び計画提案（以下「入札書等」という。）を本市に提出します。

⑨ 計画提案に関するヒアリング

本市は、入札書等を提出した入札参加者を対象として、必要に応じて計画提案の内容に関するヒアリングを行うことができるものとします。

⑩ 落札者の決定

本市は、入札参加者から提出された入札書の価格及び計画提案の内容を総合的に評価し、本市に最も有利な入札書等を提出した入札参加者を選定し、落札者として決定します。

なお、落札者の決定後、事業契約の本契約の締結までに落札者が一般競争入札参加資格を欠くこととなった場合は、落札者が入札書に記載した金額の100分の10に相当する金額の賠償金を本市に支払うものとし、本市は落札者との間で仮契約である事業契約を締結しない、又は仮契約である事業契約を締結している場合には、これを解除することができるものとします。この場合、本市は他の入札参加者と随意契約を締結又は再入札を行うことがあるものとします。

⑪ 総合的に評価した結果の公表

本市は、入札書の価格及び計画提案の内容を総合的に評価した結果を、入札書等を提出した各入札参加者に通知するとともに、本市のホームページへの掲載等により公表します。

3. 総合評価の方法

① 審査委員会の設置

本市は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するにあたり、地方自治法施行令第167条の10の2第4項及び第5項により市長が諮問する「多摩区役所生田出張所建替事業に関する審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、入札参加者から提出された計画提案の内容を評価するための基準（以下「落札者決定基準」という。）等に係る審議を委ね、その経過及び結果を公表します。

② 落札者決定基準の概要

入札参加者から提出された計画提案の内容については、次のアからウまでに掲げる事項等について確認及び評価を行います。

ア 本事業の計画に関する事項（本事業を実施するための各業務の方法や実施体制が本事業を適正かつ確実に遂行するために有効性が高いことなど。）

イ 本施設の性能に関する事項（生田出張所として必要な性能等を備え、地域の方々が使いやすく親しみの持てるような魅力ある施設であることなど。）

ウ 総合的な費用に関する事項（事業費が予定価格以下であることなど。）

③ 落札者の決定

本市は、審査委員会から報告される審議の経過及び結果を踏まえ、入札書の価格及び計画提案の内容を総合的に評価して落札者を決定します。

4. 提出書類の概要

① 提出書類の内容

一般競争入札参加資格確認資料については、入札参加希望者を構成する民間事業者に係る資格及び実績等を確認する資料の提出を求めます。

計画提案については、次のアからイまでに掲げる事項を主な内容として記載した提案の提出を求めます。

ア 本事業の計画に関する提案（事業管理業務計画、施設整備業務計画等）

イ 本施設の性能に関する提案（本施設取扱説明、意匠計画、構造計画、設備計画等）

② 提出書類の取扱い

ア 著作権等

提出書類の著作権は、当該書類を提出した入札参加者に帰属するものとしします。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国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工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じる責任は、原則として当該提案を行った入札参加者が負うものとしします。

ウ 提出書類の公開

本市は、落札者の決定後、民間事業者の選定結果の公表の一環として、必要に応じて入札参加者から提出された計画提案（選定されなかった入札参加者からの計画提案を含む。）の一部を公開することができるものと

します。

ただし、公開に際しては、提案した入札参加者のノウハウや手法を特定することができるなど、公開されることにより提案した入札参加者の権利が著しく阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については予め入札参加者と協議します。

エ 提出書類の処分

本市は、落札者の決定後1週間以内に、選定に至らなかった入札参加者から提案書類の返却に関する申出がない限り、選定に至らなかった入札参加者から提出された計画提案を入札参加者に返却せずに処分します。

5. 入札参加者の参加資格要件

(1) 入札参加者の構成

- ① 入札参加者は、本事業における次のア及びイに掲げる業務を実施する一者又は複数の民間事業者（以下「構成企業」という。）から構成されるものとし、

ア 事業管理業務

イ 施設整備業務

なお、一者がア及びイの全ての業務を実施すること、又は構成企業のうち一者が複数の業務を兼ねて実施すること、若しくは業務範囲を明確にした上で各業務を複数の構成企業で分担することは差し支えないものとし、

ただし、事業管理業務を実施する構成企業（以下「事業管理企業」という。）については一者とし、複数の構成企業が事業管理業務を分担することはできないものとし、

- ②

施設整備業務のうち本施設の建設工事を実施する構成企業（以下「建設企業」という。）は、

条件A

本店が川崎市内にある者とし、

条件B

本店が川崎市内にある者を1者以上含むものとし、

条件C

本店、支店又は営業所が川崎市内である者を1者以上含むものとし、

その他

- ③ 事業管理企業は、入札参加者を代表し、本事業に関する入札参加手続きを行うこととし、

- ④ 一般競争入札参加資格確認資料の提出期限日以降において、構成企業の変更及び追加は認めないものとします。

ただし、特段の事情があると本市が判断した場合は、事業管理企業以外の構成企業について変更を認める場合があります。なお、この場合においても、変更により新たな民間事業者が構成企業となる場合は、当該企業が一般競争入札参加資格確認資料の提出期限において構成企業の参加資格要件を満たしていなければならないものとします。

- ⑤ 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業になることはできないものとします。

- ⑥ 構成企業の親会社（会社法（平成 17（2005）年法律第 86 号）第 2 条第 4 号に規定する親会社）又は子会社（同条第 3 号に規定する子会社）及び関連会社（財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38（1963）年大蔵省令第 59 号）第 8 条第 5 項に規定する関連会社）に該当する各法人は、それぞれ他の入札参加者の構成企業となることはできないものとします。

- ⑦ 同一入札参加者が複数の提案を行うことはできないものとします。

（２）構成企業の競争参加資格要件

① 共通の要件

構成企業は、次の要件を全て満たさなければならないものとします。

- ア 川崎市契約規則（昭和 39 年川崎市規則第 28 号）第 3 条第 1 項に定める有資格者名簿（平成 31・32 年度競争入札参加資格有資格者名簿）において登録を認められている者又は登録申請中の者であること。

なお、登録申請中の者は、一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとします。

- イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。

- ウ P F I 法第 9 条の規定に該当する者でないこと。

- エ 本事業に関する入札手続きにおける一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日から開札の時までに川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱（昭和 63（1988）年 9 月川崎市要綱）による本市の指名停止措置を受けている者でないこと。

- オ 経営不振の状態にあると認められる次のいずれかに該当していないこと。

- a 会社更生法（平成 14（2002）年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。ただし、更生計画が認可された者（建設工事を実施する者については、更生手続開始の決定後に

- 受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限ります。)を除きます。
- b 民事再生法(平成11(1999)年法律第225号)第21条第1項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。ただし、更生計画が認可された者(建設工事を実施する者については、更生手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限ります。)を除きます。
 - c 旧破産法(大正11(1922)年法律第71号)又は破産法(平成16(2004)年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定により破産の申立て、又は旧和議法(大正11(1922)年法律第72号)に基づき和議の申立てがなされている。
 - d 会社法第511条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
- カ 川崎市暴力団排除条例第7条に基づき、次のaからgまでのいずれかに該当する者でないこと。
- a 自らが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(1991)年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団である者。
 - b 自らの役員等が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員である者。
 - c 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者(以下「暴力団関係者」という。)が実質的に関与している者。
 - d 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
 - e 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者。
 - f 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者。
 - g 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者。
- キ 直近の1営業年度において、法人税、消費税、地方消費税を滞納していないこと。
- ク 直近の1営業年度において、川崎市税を滞納していないこと。
- ケ 次に示す者と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。なお、資本面又は人事面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式

総数の2分の1を超える普通株式を有し、又はその出資の総額の2分の1を超える出資をしている者又は当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者としてします。

a 本市が本事業に関する検討を委託している者（協力企業を含む。）である株式会社日建設計総合研究所。

b 審査委員会の委員又は委員が属する企業又は団体。

② 事業管理企業に関する要件

事業管理企業は、次の要件を満たすものとしてします。

ア 2階建て以上で法定延床面積 1,000 m²以上の規模を有する施設の整備及び譲渡に関する実績を有する者。

③ 設計企業に関する要件

施設整備業務のうち本施設の設計を実施する構成企業（以下「設計企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとしてします。

ア 建築士法（昭和 25（1950）年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

イ 2階建て以上で法定延床面積 1,000 m²以上の規模を有する施設の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有する者。

④ 建設企業に関する要件

建設企業は、次の要件を全て満たすものとしてします。

ア 建設業法（昭和 24（1949）年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。

イ 2階建て以上で法定延床面積 1,000 m²以上の規模を有する施設の建設工事を完了した実績を有する者。また、当該実績は、元請負人として受注し、かつ、1 の契約によりなされたものとし、共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が2分の1以上であるものに限るものとしてします。

⑤ 工事監理企業に関する要件

施設整備業務のうち本施設の工事監理を実施する構成企業（以下「工事監理企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとしてします。

ア 建築士法（昭和 25（1950）年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

イ 2階建て以上で法定延床面積 1,000 m²以上の規模を有する施設の工事監理業務を完了した実績を有する者。

⑥ 備品等設置企業に関する要件

施設整備業務のうち本施設に備える什器備品等の調達設置を実施する構

成企業（以下「備品等設置企業」という。）は、次の要件を全て満たすもの
とします。

ア 2階建て以上で法定延床面積 1,000 m²以上の規模を有する施設におけ
る什器備品等の調達設置を実施した実績を有する者。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 民間事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 責任分担の基本的な考え方

本事業においては、本市及び民間事業者のそれぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することにより、効率的かつ効果的に本施設を整備するものとします。

(2) 想定されるリスクの責任分担

本事業の実施にあたり想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、原則として事業契約に示す契約条件によるものとします。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市又は民間事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額を負担することとします。

また、一定額までは民間事業者が責任を負うとしたリスクや、本市及び民間事業者が共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、事業契約に示す契約条件によるものとします。

なお、本市及び民間事業者は、いかなる場合でも費用の増加、本施設の譲渡の遅延又は本施設の性能等の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとします。

2. 民間事業者の責任の履行の確保に関する事項

(1) 保証金の納付等

本市は、民間事業者による事業契約の履行を確保するために事業費の100分の10以上の額を契約保証金として納付することを求めるものとし、本施設の本市への引き渡し完了後、速やかに利息を付与せず当該契約保証金を民間事業者に戻します。

また、契約保証金の納付は、国債、地方債及び川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）第32条第2項に規定する「市長が確実と認める担保」の提供をもって代えることができるものとし、川崎市契約規則第33条第1項第1号及び第2号の規定（本市を被保険者とする履行保証保険の付保等）に該当する場合には、契約保証金を納付しないこともできるものとします。

(2) 本事業の実施状況の監視及び改善要求措置

① 監視（モニタリング）の方法等

本市は、民間事業者が事業契約に基づいて本事業を適正かつ確実に履行していることを確認するために、民間事業者による業務の実施状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとします。

なお、監視の具体的な時期、方法等の詳細は、事業契約に示すものとします。

② 改善要求、支払の減額等

本市は、本施設の性能等について民間事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、民間事業者に施設整備業務の改善、施設整備業務を実施する者の変更等、要求水準未達の部分に係る修補を求める他、当該未達の部分に係る事業費を減額するとともに違約金を請求できるものとします。

(3) 本事業の履行の検査等

① 本施設の検査

本市は、選定事業者から本施設の譲渡を受ける前に地方自治法第 234 条の 2 第 1 項に定める検査を行います。

本市は、上記の検査の結果、本施設が事業契約に定められた条件に適合しない場合は民間事業者に修補を求め、検査の合格をもって、事業契約に基づいて事業費を民間事業者に支払います。

第4 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 本施設の立地に関する事項

本施設の立地する再整備用地の敷地概要は次のとおりであり、詳細については要求水準書素案（添付資料1）に示します。

- ① 所在地 神奈川県川崎市多摩区生田7丁目16-1
- ② 用途地域等 近隣商業地域部分と第1種中高層住居専用地域部分から構成されており、近隣商業地域部分は準防火地域で高度地区の指定無し、日影規制無し。第1種中高層住居専用地域の部分は、準防火地域で、第2種高度地区、日影規制有り。
- ③ 敷地面積 1,369.00 m²
- ④ 法定建蔽率 近隣商業地域部分は80%、第1種中高層住居専用地域部分は60%
- ⑤ 法定容積率 近隣商業地域部分は300%、第1種中高層住居専用地域部分は200%
- ⑥ その他 建築基準法（昭和25（1950）年法律第201号）第22条第1項の定めるところにより川崎市が規定する区域、土砂災害防止法に定める土砂災害警戒区域、宅地造成等規制法に定める宅地造成工事規制区域、川崎市都市景観条例に定める景観計画区域

なお、本施設の整備に先行して、本市が旧庁舎の解体工事及び宅地造成等規制法に基づく擁壁の整備を行います。

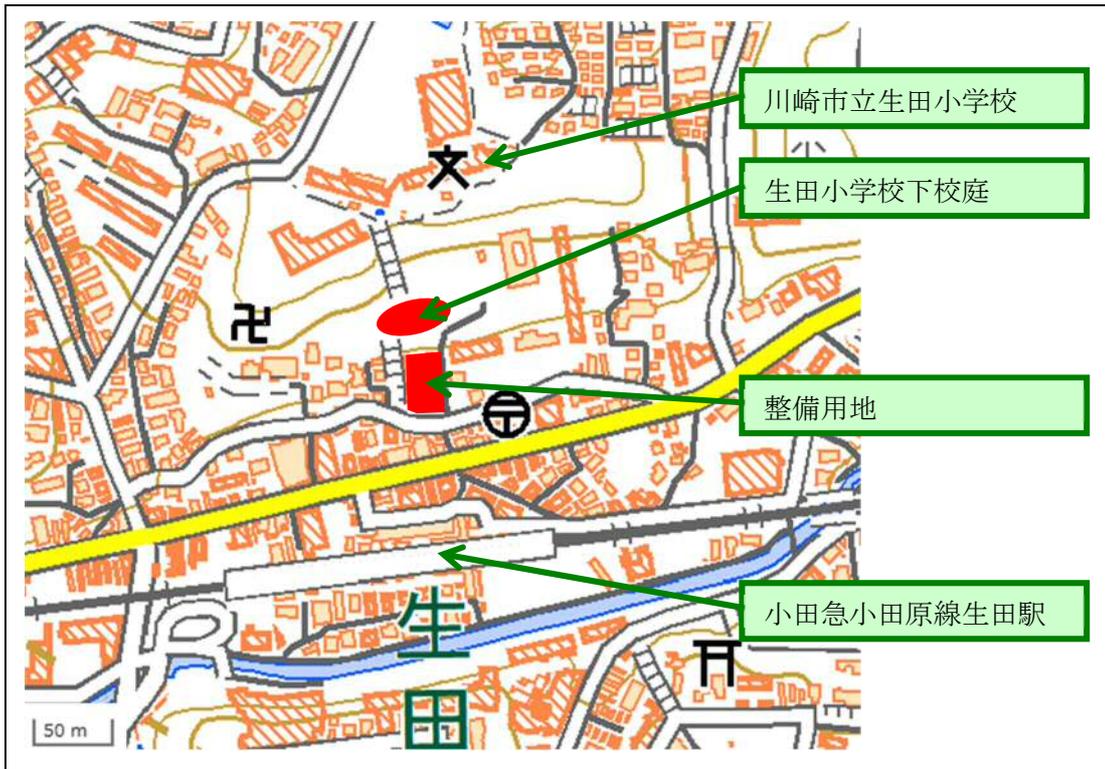


図1. 整備用地周辺図 (地理院地図より作成)



図2. 整備用地周辺図 (地理院地図より作成)

2. 本施設の計画に関する事項

本施設の計画概要は次のとおりであり、詳細については要求水準書素案（添付資料1）に示します。

本施設の規模は、地下階を設けずに地上2～3階建てで延床面積1,000㎡程度とし、本施設内に設ける諸室については表2に示すように想定しています。また、外構整備として植栽（擁壁の法面を含む）の他、5～7台（うち車いす使用者用1台、公用車用1台）程度の駐車場を南面道路に面して整備し、川崎市自転車等駐車場の付置等に関する条例に即した台数の駐輪場を設けることを想定しています。

表2. 整備諸室一覧

機能区分	諸室名称	床面積（㎡）
A. 行政機能	執務室	100
	打合せ・相談室	15
	待合・記載台スペース	50
	行政資料等配架・閲覧スペース	25
	行政会議室	40
	倉庫・書庫	60
	備蓄倉庫	10
	職員用スペース（ロッカー室等）	25
B. 行政機能	大会議室（地域利用も兼ねる）	150
C. 市民活動 支援機能	市民活動団体会議室	40
	印刷室	15
	多目的スペース（情報コーナー等を含む。）	100
D. 消防団活 動拠点機能 （消防団器具 置場）	消防団車両車庫	70
	資機材置場・物品庫	
	更衣室	
	詰所・給湯室	
E. その他共 用部	授乳室	300
	給湯室・給湯コーナー	
	トイレ	
	廊下・階段等	
	機械室・電気室	
	駐車場・駐輪場	(屋外)
合計		1,000

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

事業契約の解釈に疑義が生じた場合は、本市と民間事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図るものとします。

2. 管轄裁判所の指定

事業契約に係る紛争は、本市の事務所の所在地を管轄する裁判所を合意による専属管轄裁判所とします。

第6 本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 本事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに本市又は民間事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるとともに、本市と民間事業者との間において本事業の継続の可否について協議するものとします。

2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生し、修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約の定めるところにより本事業を終了するものとします。

なお、本事業の一部のみの継続が困難となった場合は、当該部分の契約のみを解除することができるものとします。

(1) 民間事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合

① 民間事業者が事業契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、又は事業契約に定める民間事業者の帰責事由に基づく債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、本市は民間事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善・復旧計画の提出及び実施を求めることができるものとします。

また、民間事業者が当該期間内に修復することができなかつたときは、本市は事業契約の全部又は一部を解除することができるものとします。

② 民間事業者が倒産し、又は民間事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続が困難であると合理的に考えられる場合は、本市は事業契約を解除することができるものとします。

③ 上記①又は②の規定により本市が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、本市は民間事業者に対して損害賠償の請求を行うことができるものとします。

(2) 本市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合

① 本市の帰責事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合は、民間事業者は事業契約を解除することができるものとします。

② 民間事業者に貸し付けている整備用地において、本事業の事業期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じた場合は、本市は地方自治法第238条の4第5項及び同法第238条

の5第4項の規定により事業契約を解除することができるものとします。

- ③ 上記①の規定により民間事業者が事業契約を解除した場合、上記②の規定により本市が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより民間事業者は本市に対して損害賠償の請求を行うことができるものとします。

(3) いずれの責めに帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ① 本市又は民間事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他事由により本事業の継続が困難となった場合は、本市と民間事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行うものとします。
- ② 一定の期間内に上記①の協議が調わないときは、本市が当該協議の内容をふまえ、本事業の継続の可否を決定することとし、本市は、事前に民間事業者に通知することにより事業契約を解除することができるものとします。
- ③ 不可抗力の定義、事業契約を解除する場合の措置は事業契約に定めるものとします。

3. 融資機関又は融資団と本市との協議

本市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、民間事業者に本事業に関する資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがあります。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、本事業に関連して法制上又は税制上の特別の措置が適用されることとなる場合には、それによることとします。なお、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していませんが、今後、法制又は税制の改正により本事業に関連して特別な措置の適用が可能となる場合、本市は当該措置の適用以降の事業契約上の措置について検討します。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、本市はこれらの支援を民間事業者が受けることができるように努めるものとします。

第8 その他本事業の実施に関して必要な事項

1. 本事業の実施に関する事項

(1) 川崎市議会の議決

- ① 本市は、本事業に係る入札公告を公示する前に事業契約の締結に係る債務負担行為について川崎市議会の議決を得るものとします。
- ② 本市は、民間事業者との間で締結する事業契約の仮契約を本契約とするにあたり、川崎市議会の議決を得るものとします。

(2) その他の事項

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨は円を使用します。

参加表明書等及び入札書等の作成等の他、本事業を実施する民間事業者の募集及び選定等の手続に参加するために要する費用は、入札参加希望者又は入札参加者の負担とします。

本事業に関する追加的な情報は、適宜、本市のホームページに掲載します。

(3) 担当部署

- ① 担 当 川崎市市民文化局市民生活部企画課
- ② 所在地 〒210-0007 神奈川県川崎市川崎区駅前本町 11-2
川崎フロンティアビル 9階
- ③ 電 話 044-200-2023
- ④ F A X 044-200-3707
- ④ E-mail 25kikaku@city.kawasaki.jp
- ⑤ U R L [http:// www.city.kawasaki.jp](http://www.city.kawasaki.jp)

(4) 今後のスケジュール (予定)

今後のスケジュールについては、次のとおり予定しています。

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 平成 31 (2019) 年 4 月頃 | 入札公告 (民間事業者の募集及び選定開始) |
| 平成 31 (2019) 年 6 月頃 | 入札書及び計画提案の受付 |
| 平成 31 (2019) 年 7 月頃 | 落札者の決定及び事業契約 (仮契約) の締結 |
| 平成 31 (2019) 年 9 月頃 | 事業契約の本契約成立 |
| 平成 33 (2021) 年 7 月頃 | 本施設の供用開始 (予定) |

添付資料一覧

添付資料 1 多摩区役所生田出張所建替事業に関する要求水準書（素案）

