

# 総合自治会館跡地等活用の検討に関するサウンディング調査の概要

## 1 跡地等に関するこれまでの主な経過

- (1) 昭和 58(1983)年1 2月 総合自治会館の建設・運営開始
- (2) 平成 24(2012)年1 2月 総合自治会館の移転決定
- (3) 平成 30 (2018) 年 12 月 民間活用の可能性等を把握するため、事業者等に対しサウンディング調査を実施  
⇒提案のあった 5 団体のうち 4 団体からは、市が提示した前提条件に沿った提案であり、一定の事業可能性を確認することができた。また、施設の活用方法については、既存施設を活用する計画と、既存施設を解体し新築する計画の両方の提案があり、事業期間についても 20 年程度で提案が可能であることを確認することができた。
- (4) 令和 2 (2020) 年 2 月 総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針の策定  
⇒(3)の結果等を踏まえ、「跡地等の立地条件や価値を十分に活かすために、活用にあたっては民間活力により整備・運営を行うこととする。」こと等の跡地等の基本的な考え方を定めた。

## 2 サウンディング調査の実施目的

土地利用方針に基づき、同年 5 月以降に予定している公募に向けて、公募条件の整理等を行うことが重要であることから、民間事業者等に対し、現在市で検討中の公募要項素案等を示した上、広くオープンな形でサウンディング調査を実施することで、より優れた提案が得られるよう事業検討に役立てることを目的とする。

※平成 30 年 1 2 月に実施したサウンディング調査は、民間事業者を活用した事業を企画立案する段階で市場性の有無や実現可能性、アイデア等を把握する目的で行う「企画立案時」のサウンディング調査であり、今回実施するサウンディング調査は事業案を策定した後に、具体的な事業を担う民間事業者を公募する前段階で、公募に向けた条件を整理する目的で行う「公募条件整理時」のサウンディング調査である。

## 3 サウンディング調査の実施概要

### (1) 対話の実施（事前申込制）

- ・日時 令和 2 年 3 月 2 3 日（月）～3 月 2 7 日（金）
- ・場所 川崎市役所内会議室等（川崎市宮本町 3 番地 3 ほか）  
※アイデア及びノウハウ保護のため、対話は個別に行います。
- ・対象者 跡地等への事業参画可能性のある法人又は法人のグループ

### (2) 現地見学会の開催（事前申込制）

- ・日時 令和 2 年 3 月 1 6 日（月）10:00～
- ・場所 川崎市総合自治会館（中原区小杉町 3 丁目 1 地内、最寄り駅：武蔵小杉駅）

## 4 サウンディング調査の前提条件等について

### (1) 跡地等の活用の前提条件

- ・跡地等の活用の前提条件として、本市で検討中の公募要項、要求水準書、審査事項等、様式集の素案（以下「公募要項素案等」という。）を示します。

### (2) 主な対話項目

- ・事業の内容について
- ・公募要項素案の内容について
- ・要求水準書素案の内容について
- ・その他跡地等活用に関する提案等について

## 5 公募要項素案等の概要

### (1) 公募要項素案：公募にあたり必要な情報を整理するもの

#### ① 事業概要

- ・事業目的：土地利用方針を踏まえ、事業者のノウハウや技術力を活かし、多世代交流・地域活動拠点機能を有する施設及び広場等を整備・運用し跡地等を有効に活用するために実施する
- ・事業スキーム 期間：20 年（事業実施期間、前後の工事などに係る準備期間を除く）  
事業パターン：以下の 3 パターンから各事業者が選び、提案を行う  
A 事業者が既存建物を解体し、新たに建物を整備  
B 既存建物を市が譲渡し、事業者が改修し活用  
C 既存建物を市が貸与し、事業者が改修し活用  
賃料：各事業者が各事業パターンに応じた最低入札価格以上を提案  
評価項目：提案内容（基本的な考え方の整合性等）、事業の安定性、賃料等により評価
- ・官民負担の考え方：本事業に関して発生する業務及び費用については、原則として、事業者負担  
（ただし、解体、広場整備にかかる費用相当額を控除して借地料等を設定）

#### ② 事業者の募集及び選定に関する事項：参加資格要件、手続き及び書類、選定方法・体制、留意事項等

#### ③ 契約の締結等：優先交渉権者との契約締結に関するスケジュール、基本協定、契約の締結について

### (2) 要求水準書素案：提案にあたり、最低限必要な基準を整理するもの

- ① 建築計画に関する事項：規模 建物高さは 3 階以下かつ最大高さ 12.915m 未満、建築面積 817.83 m<sup>2</sup> 以下  
用途 事業の目的に照らし、住宅、公序良俗に反する者等を不可  
その他 誰もが集い活動することができる機能や多世代交流、多様なつながり、居場所づくりにする機能の導入
- ② 広場等に関する事項：現状の広場面積である 4 5 0 m<sup>2</sup> 以上確保すること
- ③ ソフト事業に関する事項：地域住民の交流、活動、活性化を促すイベント等のソフト事業を年間 1 回以上行うこと
- ④ 事業全体に関する事項：河川管理用通路や今井南橋から国道 409 号に抜ける動線として 2 m 以上確保し、安全で円滑な通行環境とすること
- ⑤ 運営・管理体制に関する事項：事故等を防ぐ体制、各年度終了時のモニタリングの実施体制の確保
- ⑥ 地域経済活性化に関する事項：市内業者への優先発注等の取組を行う
- ⑦ 価格に関する事項：募集要項に示す最低入札価格以上で入札すること

### (3) 審査事項等素案：提案の評価にあたり、評価される項目とその配点概要を示すもの

### (4) 様式集素案：公募にあたり、必要な情報等を記載するもの

## 6 今後のスケジュール

- ・5 月下旬 公募要項の公表
- ・7 月下旬 企画提案書の締切
- ・8、9 月 審査の実施
- ・10 月 審査結果の公表、優先交渉権者の決定、優先交渉権者との協定の締結
- ・12 月以降 優先交渉権者との契約の締結（事業者の決定）、設計・工事等の実施
- ・R4 年度中 跡地等の運用開始
- ・R2 4 年度中 契約満了