
川崎市総合自治会館跡地等活用事業 募集要項素案

川崎市 まちづくり局 拠点整備推進室

目 次

I	事業概要	1
1	事業の目的	1
2	事業予定地の概要	1
3	事業内容に関する考え方	6
4	事業スキーム	6
5	官民負担の考え方	11
6	事業に関するスケジュール	13
7	関係法令等の遵守	13
II	事業者の募集及び選定に関する事項	14
1	募集及び選定の基本的な考え方	14
2	事業者の参加資格要件	14
3	募集及び選定のスケジュール	14
4	応募に関する手続き及び書類	15
5	選定方法・選定体制	18
6	応募及び審査に関する留意事項	19
III	契約の締結等	20
1	優先交渉権者との契約締結に関するスケジュール	20
2	基本協定	20
3	定期借地権設定契約（パターンA、Bの場合）	20
4	建物売買契約（パターンBの場合）	20
5	定期建物賃貸借契約（パターンCの場合）	20
IV	その他	21
1	事務局	21

I 事業概要

1 事業の目的

武蔵小杉駅周辺地区は、本市の中央部に位置し、JR 南武線・横須賀線および東急東横線・目黒線が交差する交通結節点であり、市政運営の基本的な方針である「川崎市総合計画」では、都市の活力を高め持続可能なまちづくりを推進する「広域拠点」として位置づけています。上位計画等に基づき、武蔵小杉駅周辺では、新たな開発計画等を適切に誘導・支援することにより、計画的なまちづくりを進めています。

川崎市総合自治会館は、武蔵小杉駅近傍に位置し、地域活動の拠点として市民に親しまれてきましたが、2020年6月に竣工予定の小杉町3丁目東地区再開発事業により建設される建物に移転することから、移転後の旧総合自治会館の建物、土地及び中原消防署跡地一部等（以下「跡地等」という。）について、周辺地域の抱える課題や地域ニーズ等への対応を図りながら有効に活用することが求められています。こうした状況を踏まえ、2020年2月に「総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針（以下「土地利用方針」という。）を策定しました。

本事業は、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ものです。

2 事業予定地の概要

(1) 土地の概要

所在地	川崎市中原区小杉町3丁目1番地ほか
面積	2,957.58 m ² ※面積は CAD 求積によるもので、公募時点の概算である。事業開始までに既存水路の廃止及び敷地の整形化を調整中であるため、面積は変更となる可能性があります。詳細は3ページの(3)事業予定地の概要をあわせて参照してください。
都市計画による制限	用途地域：商業地域 建蔽率／容積率：80％／400％ 高度地区：指定なし 防火地域等：防火地域
接道状況	【東側】 ・私道：幅員 5.5～6.0m（建築基準法第 42 条 1 項 5 号） ・一般国道 409 号：幅員 10.38～11.13m（建築基準法第 42 条 1 項 1 号） ※本敷地に接する一般国道 409 号については、小杉工区（延長 700m、幅員 20m）として道路拡幅整備を実施しており、第 2 次川崎市道路整備プログラムにおいて、整備推進路線に位置付けられ、2025 年度の完成を目標としています。
埋蔵文化財	・埋蔵文化財包蔵地には該当しません。

<p>土壌汚染</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定する「要措置区域」及び「形式変更時要届出区域」には該当しません。 ・事業実施にあたり、万が一土壌汚染が発覚した場合は、市で対処することとします。
<p>現状の土地利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市総合自治会館（普通財産）が現存 ・小杉町 3 丁目東地区再開発事業（2020 年 6 月竣工予定）により建設される建物に、総合自治会館を移転 <p>※資料【旧総合自治会館 図面】が必要な場合は、事務局にお問合せください。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①アスベスト（石綿）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物についてアスベスト含有調査を行った結果、壁の吹付タイル等にアスベストを含有する部分があることを確認しています。 ・事業実施にあたって既存建築物を解体、改修する場合は、事業者の負担により、法令に準じた撤去等が必要になります。 <p>※資料【アスベスト調査報告書】が必要な場合は、事務局にお問合せください。</p> <p>②ポリ塩化ビフェニル（PCB）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物内の電気関連機器について、キュービクルに PCB を含有していることを確認しています。 ・事業実施にあたって事業者の負担により、法令に準じた処理等が必要になります。（令和 4 年 3 月 31 日まで）
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東急武蔵小杉駅から徒歩約 5 分

(2) 既存建築物の概要

構造	鉄筋コンクリート造 3階建
竣工	昭和58年11月30日
床面積	1,387.67㎡
建築面積	817.83㎡
建物高さ	12.915m

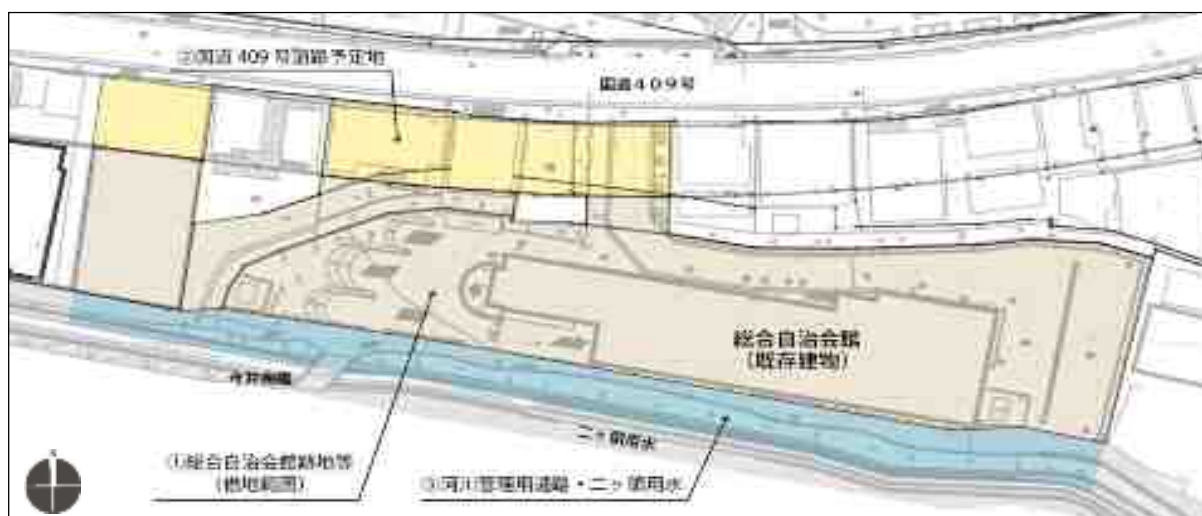
※資料【旧総合自治会館 図面】が必要な場合は、事務局にお問合せください。

(3) 事業予定地の概要

<位置図>



<事業予定地現況図>



<事業予定地の内容>

位置	面積	備考
①総合自治会館 跡地等	2,957.58 m ²	借地範囲とする。 なお、事業開始までに既存水路の廃止及び敷地の整形化を調整中であるため、面積は変更となる可能性がある。 事業開始までに既存水路の廃止ができない場合、占用等の手法により活用を図ることとし、建物等の整備ができない可能性がある。
②国道 409 号 道路予定地	569.62 m ²	借地範囲外とする。 なお、土地利用方針に基づき、道路工事着手までの間、通路や広場などとして①と一体的に活用すること。事業提案にあたっては、次ページの図で範囲を確認の上、所管である建設緑政局道路河川整備部道路整備課と占用等の手続きについて事前に協議すること。また、協議結果を記録した【様式 13】協議記録を企画提案書に添付すること。協議をする場合は事務局（まちづくり局拠点整備推進室）に事前に協議する旨を連絡すること。
③河川管理用通路・ 二ヶ領用水	976.91 m ²	借地範囲外とする。 なお、土地利用方針に基づき、二ヶ領用水が身近に感じられ、市民がより水辺に親しめるような多自然な空間づくりを行うこと。事業提案にあたっては、親水空間等の整備を行う提案をする場合は、所管である建設緑政局道路河川整備部河川課と事前に協議すること。また、協議結果を記録した【様式 13】協議記録を企画提案書に添付すること。協議をする場合はまちづくり局拠点整備推進室に事前に協議する旨を連絡すること。
合計	4,504.11 m ²	

<国道 409 号道路予定地の活用について>

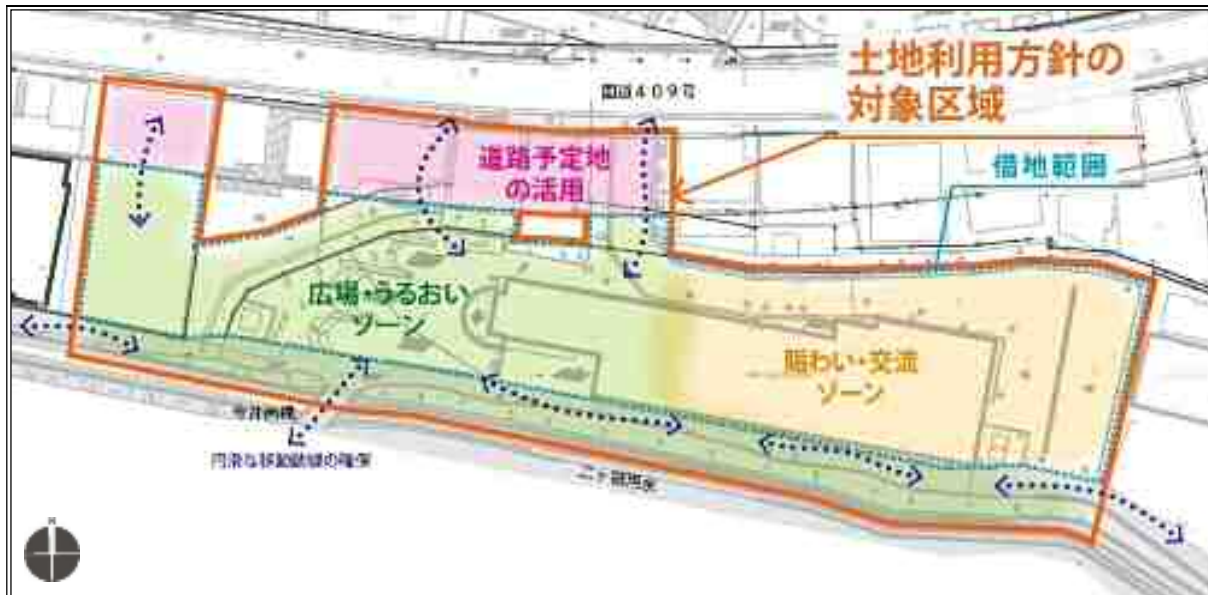
事業において活用していただく「国道 409 号道路予定地」は、下図に示す範囲とします。現況の国道 409 号の歩道に加え、歩道幅員 2.5m を確保する範囲までは、市がアスファルト舗装を行います。



3 事業内容に関する考え方

事業に関する基本的な考え方、本件土地に導入する機能は、「総合自治会館跡地の活用に係る土地利用方針」に基づき、事業者が提案してください。

<土地利用ゾーニング（イメージ図）>



4 事業スキーム

(1) 事業のパターン

本事業における既存建物の取り扱いについては、事業者の提案によるものとします。

事業者は、以下の手法から事業提案に沿った建築物の取り扱い方法を選択し、提案することができます。

なお、事業期間を満 20 年間とし、前後に工事等に係る準備期間等を加えた期間を契約期間として設定します。事業にあたっては、2022 年度中（2023 年 3 月 31 日以前）に供用開始するものとし、工事等に係る準備期間等の短縮による早期の供用開始は可能とします。

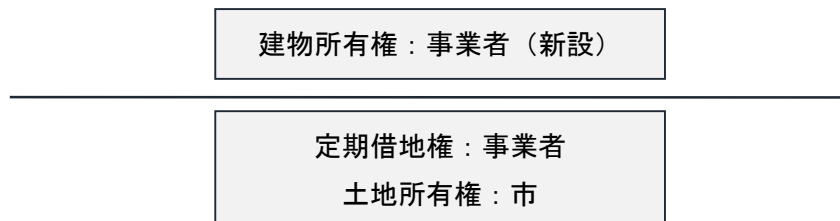
	パターン A	パターン B	パターン C
内容	事業者が既存建物を解体し、新たに建物を整備	既存建物を市が譲渡し、事業者が改修し活用	既存建物を市が貸与し、事業者が改修し活用
契約形態	事業用定期借地権設定契約	事業用定期借地権設定契約 建物売買契約	定期建物賃貸借契約
所有形態	建築物：事業者（新設） 土地：市	建築物：事業者（既存） 土地：市	建築物：市（既存） 土地：市
事業期間	20 年	20 年	20 年

(2) パターンAの場合

①事業スキーム

市が借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権（賃借権）を設定して本件土地を有償で貸し付け、本件土地を借り受けることとなった事業者に土地及び建築物の運営及び維持管理を行っていただきます。

<権利形態のイメージ>



<事業の実実施スケジュールのイメージ>

供用開始▼

年目		1	2	3	4	～	22	23
年度（西暦） （和暦）	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)		2042 (R24)	2043 (R25)
工事等	事業者の 選定	準備期間 ←→						準備期間 ←→
基本協定		約23年 ←→						
事業用定期借地権		約23年間 ←→						
事業運営				20年間 ←→				

②土地の貸付条件

土地の貸付条件は、以下のとおりとします。

敷地	普通財産
形態	事業用定期借地権（借地借家法第23条第2項）
賃貸借期間	約23年間 ※事業用定期借地権設定締結日から23年間経過した日まで
借地料	3,087,714円／年を最低入札価格※とする ※貸付期間満了後の建築物解体費用相当額を借地料から控除している ※現在、鑑定評価中のため、今後変わる可能性があります
用途の指定	・事業者は、本事業の用途以外で本件土地を使用することはできない。
土地の返還	・貸付期間満了後、または貸付期間中において事業者の責めに帰すべき事由により契約を解除した時は、事業者の負担により、本件建物を解体

	<p>撤去し、更地にして市に返還すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸付期間満了時まで、市及び事業者から求めがある場合は、契約期間の延長に関する協議を行うことができるものとする。
権利等	<ul style="list-style-type: none"> ・市の承諾を得ずに、本件土地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 ・市の承諾を得ずに、本件土地の定期借地権に担保権を設定することはできない。
契約の解除等	<p>事業者の責めに帰すべき事由により、本事業を途中解除する場合は、以下の定めによるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・12ヵ月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること。 ・違約金として、賃料総額の10分の3に相当する額を市に納入すること。 ・事業者の負担により、本件建物を解体撤去し、更地にして市に返還すること。なお、市からの求めがあった場合は、建築物の取り扱いについて協議を行うこと。

③建築物の新築条件

建築物の新設にあたり、既存建築物（地上部）の解体・撤去を事業実施の条件とします。なお、地中の杭の撤去は不要とします。

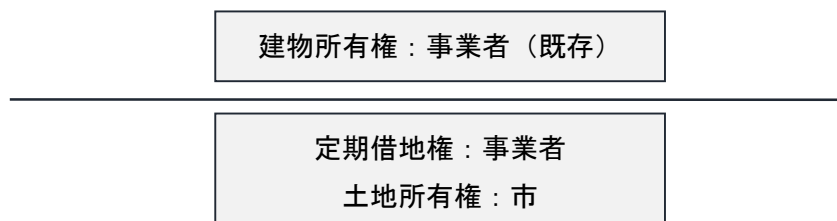
また、新設する建築物の条件は、要求水準書によるものとします。建築物の新設にあたって既存建築物の杭の撤去が必要になる場合は、地盤の安全性を確認した上で、事業者の負担により撤去することとします。

(3) パターンBの場合

①事業スキーム

市が借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権（賃借権）を設定して本件土地を有償で貸し付けるとともに、本件土地を借り受けることとなった事業者が既存建築物を有償譲渡し、土地及び建築物の運営及び維持管理を行っていただきます。

<権利形態のイメージ>



<事業の実施スケジュールのイメージ>

供用開始▼

年目		1	2	3	4	～	22	23
年度 (西暦) (和暦)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)		2042 (R24)	2043 (R25)
工事等	事業者の 選定	準備期間	→					準備期間
基本協定		←				約23年間		→
事業用定期借地権			←			約22年間		→
事業運営				←		20年間		→

②土地の貸付条件

土地の貸付条件は、以下のとおりとします。

敷地	普通財産
形態	事業用定期借地権（借地借家法第23条第2項） 建物売買契約
賃貸借期間	約23年間 ※事業用定期借地権設定締結日から23年間経過した日まで
借地料	<u>7,808,011円/年</u> を最低入札価格※とする ※貸付期間満了後の建築物解体費用相当額を借地料から控除している ※現在、鑑定評価中のため、今後変わる可能性があります
用途の指定	・事業者は、本事業の用途以外で本件土地を使用することはできない
土地の返還	・貸付期間満了後、または貸付期間中において事業者の責めに帰すべき事由により契約を解除した時は、事業者の負担により、本件建物を解体撤去し、更地にして市に返還すること。 ・貸付期間満了時まで、市又は事業者から求めがある場合は、契約期間の延長に関する協議を行うことができるものとする。
権利等	・市の承諾を得ずに、本件土地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 ・市の承諾を得ずに、本件土地の定期借地権に担保権を設定することはできない。
契約の解除等	事業者の責めに帰すべき事由により、本事業を途中解除する場合は、以下の定めによるものとする。 ・12ヵ月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること。 ・違約金として、賃料総額の10分の3に相当する額を市に納入すること。 ・事業者の負担により、本件建物を解体撤去し、更地にして市に返還すること。なお、市からの求めがあった場合は、建築物の取り扱いについて

	協議を行うこと。
--	----------

③建築物の譲渡条件

既存建物を市が譲渡する場合、建物の譲渡条件は以下のとおりとします。

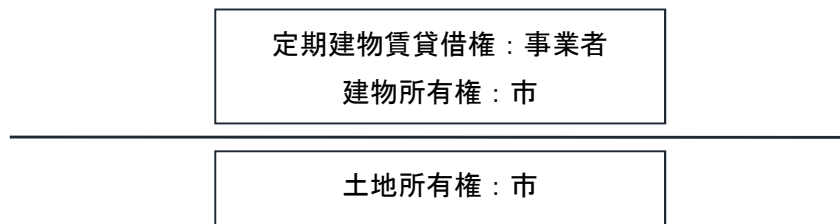
建築物	普通財産
形態	建物売買契約
費用	65,700,000 円※とする ※現在、鑑定評価中のため、今後変わる可能性があります

(4) パターンCの場合

①事業スキーム

市が借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借権を設定して既存建築物を有償で貸し付け、事業者に土地及び建築物の運営及び維持管理を行っていただきます。

<権利形態のイメージ>



<事業の実実施スケジュールのイメージ>

供用開始▼

年目		1	2	3	4	～	22	23
年度（西暦） （和暦）	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)		2042 (R24)	2043 (R25)
工事等	事業者の 選定	準備期間						準備期間
基本協定		約23年間						
事業用定期借地権		約22年間						
事業運営			20年間					

②建築物の貸付条件

既存建物を市が貸与する場合、建物の貸付条件は以下のとおりとします。

建築物	普通財産
形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）

賃貸借期間	約 23 年間 ※事業用定期借地権設定締結日から 23 年間経過した日まで
賃料	14,154,234 円／年を最低入札価格※とする ※土地の借地代を含むものとする ※貸付期間満了後の建築物解体費用相当額を借地料から控除している ※現在、鑑定評価中のため、今後変わる可能性があります
用途の指定	・事業者は、本事業の用途以外で本件建物を使用することはできない
土地の返還	・貸付期間満了後、または貸付期間中において事業者の責めに帰すべき事由により契約を解除した時は、事業者の負担により、本件建物を解体撤去し、更地にして市に返還すること。 ・貸付期間満了時まで、市及び事業者から求めがある場合は、契約期間の延長に関する協議を行うことができるものとする。
権利等	・市の承諾を得ずに、本件建物の賃借権を譲渡・転貸することはできない。 ・市の承諾を得ずに、本件建物の賃借権に担保権を設定することはできない。
契約の解除等	事業者の責めに帰すべき事由により、本事業を途中解除する場合は、以下の定めによるものとする。 ・12ヵ月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること。 ・違約金として、賃料総額の10分の3に相当する額を市に納入すること。 ・事業者の負担により、本件建物を解体撤去し、更地にして市に返還すること。なお、市からの求めがあった場合は、建築物の取り扱いについて協議を行うこと。
その他	・賃借する建物が存する事業予定地全体の土地の管理、活用、運営を含むものとする。

5 官民負担の考え方

(1) 本事業に関する官民負担

本事業に関して発生する業務及び費用については、原則として以下の分担表によるものとします。

段階	内容			A 既存建物を解体して新たに建物を整備する場合				B 既存建物を譲渡し、民が改修し活用する場合				C 既存建物を貸与し、民が改修し活用する場合			
				業務分担		費用負担		業務分担		費用負担		業務分担		費用負担	
				市	事業者	市	事業者	市	事業者	市	事業者	市	事業者	市	事業者
設計・工事	建物	既存	解体・工事・工事管理		●		●※								
		改修・工事・工事管理					●		●		●		●		
	新設	設計・工事・工事管理		●		●									
	広場等	設計・工事・工事管理		●		●※		●		●※		●		●※	
運営	建物	運営		●		●		●		●		●		●	
		躯体等に関わる改修・工事・工事管理		●		●		●		●		●		●	
		軽微な改修・工事・工事管理		●		●		●		●		●		●	
	広場等	運営（イベント等）		●		●		●		●		●		●	
		日常的な維持管理		●		●		●		●		●		●	
		大規模な改修設計・工事・工事管理		●		●		●		●		●		●	
事業終了	建物	解体・工事・工事管理		●		●		●		●		●		●※	
	広場等	更地化工事・工事管理		●		●		●		●		●		●	

※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) リスク分担

本事業に関して予想されるリスクとリスク分担は、原則として次のリスク分担表によるものとします。下表に記載のない事項については、必要に応じて市と優先交渉権者との間で協議し、決定するものとします。

リスクの種類		内容	リスク分担	
			市	事業者
制度関連リスク	法令等の変更	・法制度の新設・変更（税制度を含む）に関するもの		●
	許認可取得	・許認可の遅延に関するもの（事業者が申請・取得するもの）		●
社会リスク	住民対応	・提案内容に対する周辺住民等の反対、維持管理内容に関する要望等		●
	環境問題	・事業者の工事・業務に起因する有害物質の排出、騒音・振動等の環境問題に関するもの		●
		・事業者以外に起因する有害物質の排出、騒音・振動等の環境問題に関するもの	●	
経済リスク	金利変動	・金利の変動によるもの		●
	物価変動	・インフレ・デフレによるもの		●
施設整備・	設計変更	・事業者の提案内容に関するもの		●

リスクの種類		内容	リスク分担	
			市	事業者
改修リスク	広場工事費	・広場の整備に関するもの		●
災害リスク		・地震、台風、水害、その他自然災害等の不可抗力によるもの		●

6 事業に関するスケジュール

本事業に関するスケジュールは、以下を想定しています。

事業者の募集・選定	2020年5月～10月
優先交渉者との 契約の締結	2020年12月頃
再開事業の竣工	2020年6月予定
総合自治会館の移転	2020年7月以降
設計・工事等の実施	2021年1月頃～2022年3月
跡地等の運用開始	2022年度中（2023年3月31日まで）
契約満了	2042年頃

7 関係法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、都市計画法、建築基準法等の関係法令、条例、要項等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にしてください。

Ⅱ 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の基本的な考え方

提案にあたっては、信義誠実の原則に従い、法令を遵守するとともに、土地利用方針、本募集要項、及び要求水準書を踏まえて、提案してください。

2 事業者の参加資格要件

本事業に応募できる事業者は、次のすべての条件を満たす必要があります。

- ① 本事業に関する土地および建築物を運営および維持管理する単体企業または複数の企業で構成される共同事業体であること。
- ② 共同事業体で応募する場合は、構成員の中から代表企業を定めること。
- ③ 1つの事業者または共同事業体は、1つの内容の提案しか行うことができない。
- ④ 応募事業者及び共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員となることはできない。
- ⑤ 川崎市契約規則及び川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱による指名停止期間中でないこと。
- ⑥ 川崎市暴力団排除条例に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等または暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者に該当しないこと。
- ⑦ 設計業務を行う企業は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、提案内容と同等規模以上の建築物の設計実績を有すること。
- ⑧ 建設業務を行う企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築工事一式工事につき建設業の許可を受けており、提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。

3 募集及び選定のスケジュール

募集及び選定に関するスケジュールは以下のとおりとします。

募集要項等の公表	2020年5月下旬
事業者説明会	2020年6月上旬
質問の受付期間	2020年5月下旬～6月下旬
質問の回答	2020年7月上旬
参加表明書類の提出期間	2020年7月上旬～下旬
参加資格審査結果の通知	2020年7月下旬
企画提案書類の提出期間	2020年7月下旬
1次審査の実施	2020年8月下旬
事業者ヒアリング	2020年9月下旬
2次審査の実施	2020年9月下旬
審査結果の通知・公表	2020年10月中旬
優先交渉権者との協議・調整・協定の締結	2020年10月頃
契約の締結	2020年12月頃

4 応募に関する手続き及び書類

(1) 募集要項等の公表

公表時期	2020年5月下旬
公表手段	下記の市ホームページで公表する。 URL： http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-2-4-5-0-0-0.html

(2) 事業者説明会

開催日時	2020年6月上旬
会場	川崎市役所内会議室
申込方法	説明会参加申込書【様式14】に必要事項を記載の上、6月9日(火)午後5時までに、持参又はFAX、Eメールにより提出すること。
申込期間	2020年5月下旬から2020年6月上旬まで
留意事項	<ul style="list-style-type: none">・当日に募集要項等の配布は行わない。参加者各自で市ホームページより資料をダウンロード及び印刷し、持参すること。・説明会に参加しなくとも、本事業への応募は可能とし、説明会への参加の有無が選考に影響することはない。
提出先	本募集要項「V その他 1 事務局」を参照のこと。

(3) 質問の受付

受付期間	2020年5月下旬から2020年6月上旬
提出方法	質問書【様式15】に必要事項を記載の上、持参又はFAX、Eメールにより提出すること。 ※電話又は口頭による質問は受け付けない。
回答日時	2020年7月上旬予定
回答方法	下記の市ホームページで公表する。 URL： http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-2-4-5-0-0-0.html ※質問を提出した事業者名は公表せず、全ての質問と回答を公表する。 ※質問への回答は、本募集要項と一体のものとして同等の効力を有するものとする。 ※意見の表明と解されるもの、審査内容に関わるもの等については、回答しないことがある。
提出先	本募集要項「V その他 1 事務局」を参照のこと。

(4) 参加表明書類の提出

受付期間	2020年7月上旬から2020年7月下旬まで
提出書類	<p>【参加表明書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式1 参加表明書 ・様式2 共同事業体構成員調書（共同事業体で応募する場合のみ） ・様式3 事業者概要調書 ・様式4 類似業務実績書 ・様式5 財務状況表 ・様式6 暴力団排除に関する誓約書 ・様式7 誓約書 <p>【添付資料】</p> <p>※共同事業体で応募する場合、全ての構成員の分を提出すること。</p> <p>※（*）印の書類は、交付から3か月以内のもの。なお、写しの提出も可とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定款 ・法人登記履歴事項全部証明書（*） ・印鑑証明書（*） ・法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書（その3の3）（*） ・会社案内、会社パンフレット等（法人の概要・事業内容等がわかるもの） ・様式4に示した類似業務実績を証明する書類（事業契約書の写し等） ・財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書、注記等）（直近3期分のもの）
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の書類を正本1部、副本15部用意し、持参により提出すること。 ・【添付資料】は正本1部のみ提出とする。 ・提出書類一式をA4版縦型フラットファイルに綴じること。ファイルの表紙には「総合自治会館跡地等活用事業 参加表明書類一式」と記載すること。主要項目にインデックスを添付する等、見易さに配慮すること。 ・副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しないこと。
提出先	本募集要項「V その他 1 事務局」を参照のこと。

(5) 企画提案書類の提出

受付期間	2020年7月下旬
提出書類	<p>【企画提案書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式8 提案書 ・様式9 貸付料提案書 ・様式10 資金調達計画 ・様式11 事業収支計画 ・様式12 スケジュール ・様式13 協議記録（関係課と協議を実施した場合のみ）

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の書類を正本1部、副本15部、電子データ一式をまとめたCD-R1部を用意し、持参により提出すること。 ・提出書類一式をA4版縦型フラットファイルに綴じること。A3版が含まれる場合は、外三つ折り（Z折り）で綴じ込むこと。ファイルの表紙には「総合自治会館跡地等活用事業 企画提案書類一式」と記載すること。主要項目にインデックスを添付する等、見易さに配慮すること。 ・副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しないこと。
提出先	本募集要項「V その他 1 事務局」を参照のこと。

（6）事業者ヒアリング

実施日時	2020年9月下旬
会場	未定（川崎市役所または中原区役所を予定）
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・実施日時や実施方法の詳細は、企画提案書類の受付締切り後、9月中旬に事業者に連絡する。 ・応募者が多数の場合、一次審査の採点及び提案内容を勘案し、ヒアリング審査の対象を5社程度に選定する。 ・説明15分・質疑30分程度を想定 ・パワーポイント等を用いて説明を行う場合は、9月17日（金）正午までにデータを事務局に提出すること。パソコン、プロジェクタ、スクリーンは市で用意する。 ・出席者は最大5名とし、提案内容について網羅的に説明し、質疑応答に対応できる人員を配置すること。

（7）審査結果の通知・公表

通知日	2020年10月中旬
通知方法	<p>審査結果は、全ての応募事業者に書面にて通知するとともに、下記の市ホームページで公表する。</p> <p>URL：http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-2-4-5-0-0-0-0.html</p> <p>※共同事業体で応募する場合、代表企業に通知する。</p>

（8）応募の取り下げ

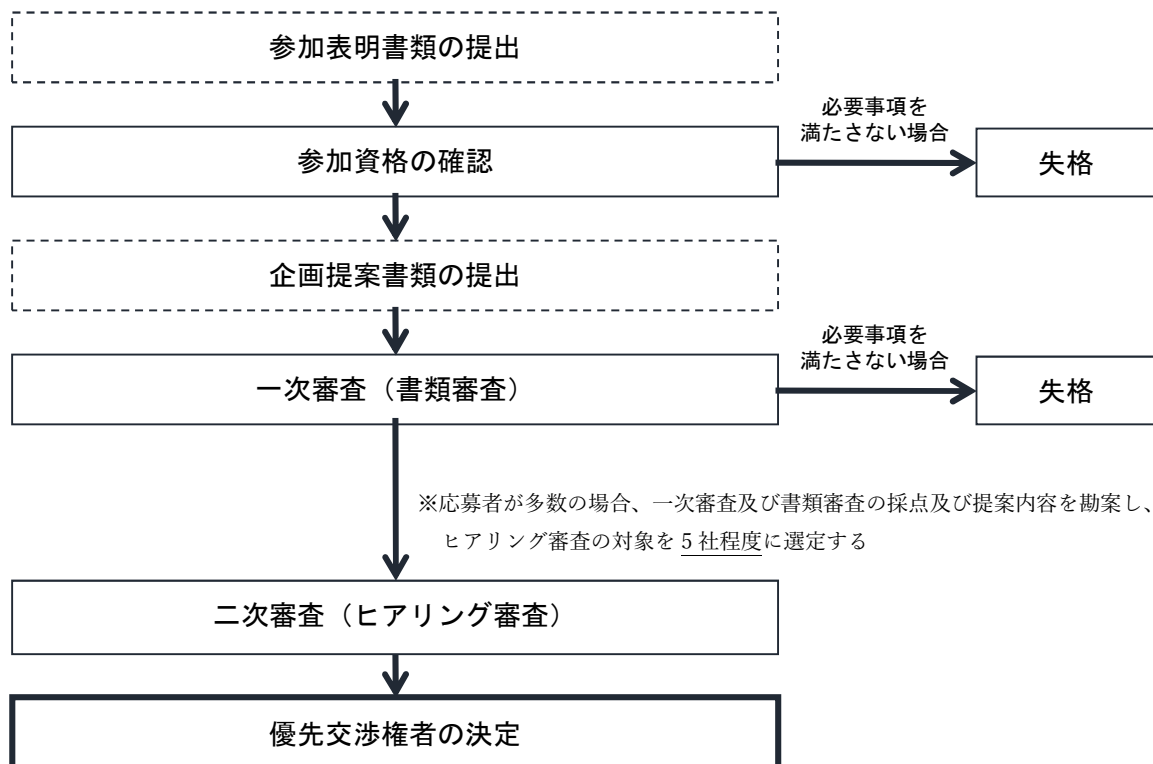
応募事業者は、審査の途中段階で応募を取り下げることができます。応募の取り下げは書面によるものとし、応募辞退届【様式16】を持参により提出してください。

5 選定方法・選定体制

(1) 選定の流れ

本事業の提案に係る審査は、市を事務局とし、「(仮称) 川崎市総合自治会館跡地等活用事業 事業者選定委員会」が行います。選定委員は、応募者から提出された書類について、別紙に示す「事業者審査基準」に従って審査を行います。

審査の手順は以下のとおりとします。



(2) 審査基準

審査の基準は、別紙に示す「川崎市総合自治会館跡地等活用事業 審査事項等」に基づくものとします。

6 応募及び審査に関する留意事項

- ① 応募者は、応募書類の提出をもって、本募集要項等の記載内容を承諾したものとします。
- ② 応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。
- ③ 応募書類は返却しません。
- ④ 応募書類の変更、差替えおよび追加提出は認めません。ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。
- ⑤ 次に該当する事業者及び提案は、失格とします。
 - ア 募集要項等に示す提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
 - イ 募集要項等に示す書類の作成様式及び記載上の留意事項の条件に適合しない場合
 - ウ 提出書類に記載すべき事項の全部または一部が記載されていない場合
 - エ 提出書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
 - オ 提出書類に重大な不備もしくは虚偽の記載があった場合、または市からの質疑において虚偽の説明等を行った場合
 - カ 本事業に関する業者選定に関して、選定委員会との接触があった場合
- ⑥ 選考後、応募者が応募資格を満たさなくなった場合、または提出された応募書類内容に重大な変更が生じた場合は、選考結果を変更することがあります。
- ⑦ 選考後、何らかの事情により優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、速やかに次点交渉権者との協議に移行するものとします。
- ⑧ 応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、市が必要と認めるときには、市は応募者と協議のうえ、提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- ⑨ 提案に含まれる特許権、商標権等、日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、応募者が負うものとします。
- ⑩ 情報公開請求があった場合、川崎市情報公開条例に基づき、各事業者固有の技術、ノウハウを保護する範囲で、公開する内容を決定するものとします。
- ⑪ 本公募において、応募がない、または審査の結果、いずれの応募者においても最低基準点以上の点数を得なかった場合には、優先交渉権者等を該当者なしとし、その旨を市ホームページにおいて公表するものとします。
- ⑫ 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

Ⅲ 契約の締結等

1 優先交渉権者との契約締結に関するスケジュール

優先交渉権者との契約締結に向けたスケジュールは以下のとおりです。

審査結果の通知・公表	2020年10月中旬
優先交渉権者との協議・調整	2020年10月頃
基本協定の締結	2020年10月頃
契約の締結	2020年12月頃

2 基本協定

優先交渉権者の決定後、市と優先交渉権者は、協議の上、事業実施に向けた基本的事項を定めた基本協定を締結することとします。

市は、基本協定の締結をもって優先交渉権者を事業者として決定します。また、協定が締結された時点で、市は優先交渉権者以外の応募者に対してその内容を文書で通知します。

3 定期借地権設定契約（パターンA、Bの場合）

市と優先交渉権者は、基本協定の締結後、協議の上、定期借地権設定契約を締結します。

定期借地権設定契約は、借地借家法の規定に基づき、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び定期借地権設定登記を行う場合に必要な費用は事業者の負担とします。

なお、本事業の実施内容は、定期借地権設定契約の締結をもって決定します。選考時点での優先交渉権者の提案内容について、やむを得ない事由で実施が困難となった場合、定期借地権設定契約の締結までに、市と優先交渉権者が協議し、双方が合意する場合には、本事業の趣旨及び優先交渉権者の提案趣旨を損なわない範囲で、選考時点での優先交渉権者の提案内容を変更して本事業の実施内容を決定できるものとします。

4 建物売買契約（パターンBの場合）

市と優先交渉権者は、基本協定の締結後、協議の上、既存建築物を売却する場合は、建物売買契約を締結します。

建物売買契約の締結に係る費用及び所有権移転登記を行う場合に必要な費用は事業者の負担とします。

5 定期建物賃貸借契約（パターンCの場合）

市と優先交渉権者は、基本協定の締結後、協議の上、定期建物賃貸借契約を締結します。なお、契約内容には賃借する建物の敷地となる本件事業予定地全体の管理、活用、運営を含むものとします。

定期建物賃貸借契約の締結に係る費用及び定期建物賃貸借権登記を行う場合に必要な費用は事業者の負担とします。

IV その他

1 事務局

本事業及び募集要項等に関する問合せ及び書類等の提出は、以下の事務局までご連絡ください。
なお、書類等の受付を含め、すべての事務取扱は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。ただし、土曜日、日曜日、祝日、閉庁日は除きます。

川崎市 まちづくり局 拠点整備推進室 企画担当 (担当：伊藤、貝原)

住 所 : 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

(所在地：川崎市川崎区宮本町6番地 明治安田生命川崎ビル8階)

電 話 : 044-200-3805

F A X : 044-200-3967

E-mail : 50kyoten@city.kawasaki.jp