
旧宮内職員寮活用事業 募集要項

川崎市 財政局 資産管理部 資産運用課

目 次

I	事業の内容に関する事項	4
1	事業名称	4
2	背景・目的	4
3	物件の概要	4
3- (1)	土地の概要	4
3- (2)	建築物の概要	5
3- (3)	設備の概要	5
3- (4)	物件の位置	6
4	本事業の事業範囲	6
4- (1)	統括マネジメント業務	6
4- (2)	施設整備業務	7
4- (3)	維持管理業務	7
4- (4)	運営業務	7
4- (5)	事業スケジュール	7
II	事業実施者の募集に関する事項	8
1	事業実施者の募集及び選定	8
1- (1)	選定の方式	8
1- (2)	事業実施者の選定	8
2	募集及び選考スケジュール	8
3	募集及び選定の手続	9
3- (1)	募集要項等の公表	9
3- (2)	募集要項等に関する質問及び回答	9
3- (3)	募集に関する追加資料の公表	9
3- (4)	参加表明書類の受付	9
3- (5)	参加資格確認審査結果の通知等	10
3- (6)	企画提案書類の受付	10
III	応募の要件に関する事項	12
1	応募者の構成等	12
2	応募者の参加資格要件	12
4	新会社を設立する場合の要件	13
IV	提案の選定に関する事項	15
1	選定の流れ	15
2	審査基準	16

3 応募及び審査に関する留意事項	16
V 事業実施の条件	18
1 事業スキーム	18
2 貸付条件	18
3 事業スケジュールのイメージ	20
4 契約の締結等	20
4－（１）基本協定	21
4－（２）事業計画	21
4－（３）事業契約	21
5 官民負担の考え方	21
5－（１）本事業に関する官民負担	21
5－（２）リスク分担	22

■ 本書の位置付け

「旧宮内職員寮活用事業 募集要項」（以下、「本書」という。）は、川崎市（以下、「市」という。）が旧宮内職員寮活用事業（以下、「本事業」という。）に関連する施設の整備から、事業期間中の維持管理・運営までの全てを含めた事業全体を実施する民間事業者（以下、「事業実施者」という。）の募集、選定にあたり、本事業に応募しようとする者を対象に公表・交付するものです。

本事業に応募した民間事業者（以下、「応募者」という。）は、本書の内容を十分に確認、理解した上で提案を行うこととします。

また、別添資料である「要求水準書」、「様式集」、「優先交渉権者決定基準書」は本書と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）とします。

I 事業の内容に関する事項

1 事業名称

「旧宮内職員寮活用事業」

2 背景・目的

旧宮内職員寮は、平成7（1995）年3月31日に建築され、約30年にわたり、地方出身の新規採用職員の住居確保を目的として運営されてきましたが、入居希望者の減少や設備機器等の老朽化に伴い、令和4（2022）年3月に職員寮としての利用が終了しました。

本事業は、市の厳しい財政状況に配慮しつつも、旧宮内職員寮の土地及び建物（以下、「旧施設等」という。）を有効に活用するために実施するものです。

旧施設等の活用にあたっては、市費の投入を極力抑えた活用が望ましいことから、旧施設等を一定期間民間事業者に貸し付け、そこで民間事業者が事業を実施することを通じて、民間事業者の資金による有効活用を行うものです。

上記のとおり、本事業は民間事業者の資金とリスク負担により実施されるものですが、旧施設等が公有財産であることを踏まえると、地域の魅力向上や地域交流の促進に資する機能等の、公益性の確保も必要であると考えられます。

以上を踏まえ、本事業は、民間資金の活用と民間事業者のノウハウの発揮を前提としつつ、公益性を十分確保した上で、市と民間事業者が連携して旧施設等を有効に活用することを目的とします。

3 物件の概要

3-（1）土地の概要

項目	概要
所在地	住居表示：川崎市中原区宮内2丁目7番5号 地 番：川崎市中原区宮内2丁目264番2
面積	919.72㎡
土地所有者	川崎市
接道状況	東側：一般国道409号線 幅員15.06～15.89m（建築基準法第42条1項1号） 接道幅約27m 西側：市道宮内33号線 幅員2.78～3.13m（建築基準法第42条2項）

	接道幅約 2 6 m
都市計画区域	市街化区域
都市計画制限	該当なし
地域地区等	準工業地域、第 3 種高度地区、防火指定なし
建ぺい率	6 0 %
容積率	2 0 0 %
高さの制限	最高高さ：2 0 m 北側制限：1 0 m + 1 . 2 5 / 1
日影規制	5 時間、3 時間、測定面 4 m
アクセス	J R 南武線 「武蔵中原」 駅 徒歩約 1 1 分
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地には該当しません
土壌汚染	- 土壌汚染対策法（平成 1 4 年法律第 5 3 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

3 - (2) 建築物の概要

項目	概要
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建て
棟戸室数	1 棟 5 1 室
竣工	平成 7 年 3 月 3 1 日
延床面積	1 , 8 7 7 . 4 2 m ²
建築面積	5 0 1 . 3 7 m ²
建物高さ	1 5 . 3 5 m

※資料【旧宮内職員寮 図面】が必要な場合は、事務局にお問合せください。

3 - (3) 設備の概要

項目		対象設備
電気設備	引込方式	高圧受電 3 φ 3 W 6 6 0 0 V（共用系統）、 低圧受電（東電借室より）
	受変電設備 設備容量	キュービクル式 150KVA
	弱電設備	電話設備、TV 共聴設備、インターホン設備、放送設備
衛生設備	給水方式	受水槽方式（加圧給水ポンプ）

	給湯方式	中央式給湯方式、局所給湯方式（電気・ガス）
	排水方式	屋内合流式、下水道に放流
	ガス設備	都市ガス
	熱源設備	ボイラー 一基
空調設備	空調設備	個別式 ：空冷ヒートポンプエアコン
	換気設備	第一種・第三種換気方式
消防用設備	警報設備	自動火災報知設備、非常放送、ガス漏れ火災警報設備
	避難設備	避難器具
搬送機設備	エレベータ	油圧方式 乗用 6 人乗 積載荷重 450kg 45m/min 1 基

3－（４）物件の位置



※地理院タイルに各施設名等を追記して掲載

4 本事業の事業範囲

4－（１）統括マネジメント業務

本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、事業実施者は次の業務を実施してください。

- 統括管理業務
- モニタリング業務

4－（２）施設整備業務

事業実施者は旧施設等を活用するにあたり、必要に応じて既存施設の改修等を行ってください。

4－（３）維持管理業務

事業実施者は、事業期間にわたって旧施設等の維持管理を適切に行ってください。

4－（４）運営業務

事業実施者は、事業期間にわたって提案した事業の運営を適切に行ってください。

4－（５）事業スケジュール

本事業の想定スケジュールは次のとおりです。提案内容に応じて、改修工事の着手時期等は事業実施者が適切に設定してください。

項目	予定時期
事業者の募集・選定	令和８（２０２６）年９月～令和９（２０２７）年３月
優先交渉権者の決定	令和９（２０２７）年３月
協定の締結	令和９（２０２７）年３月下旬以降
契約の締結	令和９（２０２７）年４月以降
設計・工事等の着手	令和９（２０２７）年４月以降
旧施設等の運用開始	令和１０（２０２８）年頃
契約の終了	令和３１（２０４９）年頃 ※事業実施者の提案に基づき、市と事業実施者の協議で決定

Ⅱ 事業実施者の募集に関する事項

1 事業実施者の募集及び選定

1－（１）選定の方式

本事業における事業実施者の選定は、公募型プロポーザル方式により行い、民間事業者からノウハウ・創意工夫に富んだ提案を求めることとします。

1－（２）事業実施者の選定

公募により応募者の企画提案書類等を受け付け、審査を経て優先交渉権者を決定します。市は、優先交渉権者を決定するため、市の附属機関である「財政局民間活用事業者選定評価委員会」（以下、「選定評価委員会」という。）での選考を行います。選定評価委員会での選定結果をもとに、市が優先交渉権者、次点交渉権者を決定します。

その後、市との協議等を経て、基本協定及び定期建物賃貸借契約等を締結し、事業に着手します。

2 募集及び選考スケジュール

本事業の募集及び選定のスケジュールは次のとおりです。

項目	予定時期
募集要項等の公表	令和８（２０２６）年９月２５日（金）
質問の受付期間	令和８（２０２６）年９月２５日（金） ～令和８（２０２６）年１０月９日（金）
質問に対する回答期限	令和８（２０２６）年１０月２３日（金） ※期限までに随時回答公表
参加表明書類の受付期間	令和８（２０２６）年１０月２６日（月） ～令和８（２０２６）年１１月９日（月）
参加資格確認審査結果の通知	令和８（２０２６）年１１月２０日（金）
企画提案書類の受付期間	令和８（２０２６）年１１月２４日（火） ～令和８（２０２６）年１２月１４日（月）
事業者プレゼン・審査の実施	令和９（２０２７）年２月～３月（予定）
優先交渉権者の決定 審査結果の通知・公表	令和９（２０２７）年２月～３月（予定）
優先交渉権者との協議・調整 基本協定の締結	令和９（２０２７）年３月以降
契約の締結	令和９（２０２７）年４月以降

3 募集及び選定の手続

3－（１）募集要項等の公表

募集要項等は、市ホームページで公表します。なお、現地見学会を希望する場合は、令和８年１１月９日（月）までに、最終頁に示す【担当窓口】宛に電子メールにて御連絡ください。見学は随時実施とし、日程は別途調整します。

3－（２）募集要項等に関する質問及び回答

項目	内容
質問の受付期間	令和８（２０２６）年９月２５日（金） ～令和８（２０２６）年１０月９日（金）
提出方法	質問書【様式１３】に必要な事項を記入の上、最終頁に示す【担当窓口】宛に電子メールにて御連絡ください。 なお、件名は「旧宮内職員寮活用事業 質問 ●●」（●●は提出企業名）としてください。 ※電話又は口頭による質問は受け付けません。
質問に対する回答期限	令和８（２０２６）年１０月２３日（金） ※期限までに随時回答公表
回答方法	回答は次の市ホームページで公表します。 URL：https://www.city.kawasaki.jp/230/page/0000181895.html ※質問を提出した事業者名は公表せず、事業の進捗に影響がない、又は事業者のノウハウに関わらない事項等は、原則、すべての質問と回答を公表します。 ※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します。

3－（３）募集に関する追加資料の公表

市は募集要項等のほか、募集に関する追加資料を公表することがあります。この場合は、市ホームページ又は個別に応募者に対して共有します。

3－（４）参加表明書類の受付

応募者は、次のとおり参加資格確認審査に必要な参加表明書類を提出してください。期限までに必要な書類を提出しない者及び参加資格がないと認められた者は本事業に参加することはできません。

なお、提出書類の様式及び記載方法については、様式集を参照してください。

項目	内容
参加表明書類の 受付期間	令和 8（2026）年 10 月 26 日（月） ～令和 8（2026）年 11 月 9 日（月） 15 時までに必着
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る郵送手段とすること。）により最終頁に示す【担当窓口】に提出してください。 なお、持参する場合には、持参する日時について、前日の 15 時までに【担当窓口】に連絡してください。 郵送で提出する場合には、事前連絡の上、郵送してください。
留意事項	参加表明書類については、正本 1 部及び副本 1 部のうち、押印又は原本の提出を要しない書類について、電子データ一式を CD-R 1 部に取りまとめ、持参により提出すること。 また、副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を一切記載しないこと。
参加資格確認審査の 辞退	参加資格確認審査を辞退する場合は、令和 8（2026）年 11 月 9 日（月）までに、最終頁に示す【担当窓口】に、持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る郵送手段とすること。）により、辞退届【様式 14】を提出してください。

3－（5）参加資格確認審査結果の通知等

参加資格確認審査は、参加表明書類の提出を行った者（グループの場合は代表企業）に対して、令和 8（2026）年 11 月 20 日（金）までに書面又は電子メールにより通知します。

なお、参加資格確認審査の結果、参加資格がないと認められた応募者は、通知を受けた日から 7 日以内に、市に対してその理由について、書面（様式任意）により説明を求めることができます。市は、説明を求めた応募者に対し、書面により回答します。

3－（6）企画提案書類の受付

応募者は、企画提案書類を次のとおり提出してください。なお、企画提案書類の様式及び記載方法については、様式集を参照してください。また、グループの場合は代表企業が行ってください。

項目	内容
企画提案書類の 受付期間	令和8（2026）年11月24日（火） ～令和8（2026）年12月14日（月）15時までに 必着
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る郵送手段とすること。）により最終頁に示す【担当窓口】に提出してください。 なお、持参する場合には、持参する日時について、前日の15時までに【担当窓口】に連絡してください。 郵送で提出する場合には、事前連絡の上、郵送してください。
留意事項	企画提案書類については、正本1部及び副本1部のうち、押印又は原本の提出を要しない書類について、電子データ一式をCD-R1部に取りまとめ、持参により提出すること。 また、副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を一切記載しないこと。

Ⅲ 応募の要件に関する事項

1 応募者の構成等

- ① 応募者は、単独の企業、法人若しくは団体（以下、「応募事業者」という。）又は複数の企業、法人若しくは団体により構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とします。応募グループの場合は、代表事業者を定めることとします。
- ② 応募グループは共同企業体を構成する者、又は本事業のみを実施することを目的に新たに設立する会社（以下、「新会社」という。）に出資する企業等で、新会社から直接業務を請け負う者（以下、「構成員」という。）で構成することとします。
- ③ 応募事業者は、他の応募グループの構成員となることはできません。また、応募グループの構成員は、応募事業者又は他の応募グループの構成員となることはできません。
- ④ 同一の企業、法人又は団体は、複数の応募者において、応募事業者、代表事業者、構成員又はマスターリース先として重複して参加することはできません。ただし、サブリース先、テナント、入居事業者その他本事業への協力事業者については、この限りではありません。市は、公募の公平性、透明性又は競争性を損なうおそれがあると認める場合は、必要な措置を求めることができるものとします。
- ⑤ 1つの応募者は、1つの内容の提案しか行うことができません。
- ⑥ 参加表明書類の提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加を希望する場合は、企画提案書類の提出までに、構成員変更承諾願【様式15】を市に提出し、承諾を得るものとします。やむを得ない場合を除き、企画提案書類の提出後の変更及び追加はできません。構成員を変更又は追加する場合は、参加資格審査の期間を考慮の上、速やかに提出してください。

2 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たしている必要があるものとします。

- ① 応募事業者又は応募グループの構成員を含むすべての者は、本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- ② 応募事業者は統括マネジメント業務、施設整備業務、維持管理業務、運営業務を担う能力及び資格を有していること。応募グループの場合は、構成員のいずれかがそれらの役割を担う能力及び資格を有していること。

3 応募者の欠格要件

応募者（応募グループの構成員を含む）が、次の欠格要件のいずれかに抵触する場合は、応募することができないものとします。

- ① 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。
- ② 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ある者。
- ③ 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又は暴力団等と密接な関係を有すると認められる者。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む）がなされている者。
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第255号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者。
- ⑥ 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者。
- ⑦ 直近1年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税、川崎市における市税を滞納している者。
- ⑧ 応募グループの構成員が、他の応募グループの構成員と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- ⑨ 選定評価委員会の委員が属する大学又は団体と資本面若しくは人事面において関連のある者。
- ⑩ 本事業についてアドバイザー業務を委託していた三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社と資本面もしくは人事面において関連がある者。

4 新会社を設立する場合の要件

応募者は、本事業のみを実施することを目的とした新会社を設立することができます。新会社を設立する場合の要件は、原則次のとおりです。

ただし、提案するスキームにより、次の事項によることが難しい場合は、事業の継続性や安定性の確保を前提として、詳細要件を決定します。

- ① 新会社は会社法（平成17年法律第86号）、資産流動化に関する法律（平成10年法律第105号）等に定める法人であること。
- ② 市との契約の締結日までに新会社を設立すること。

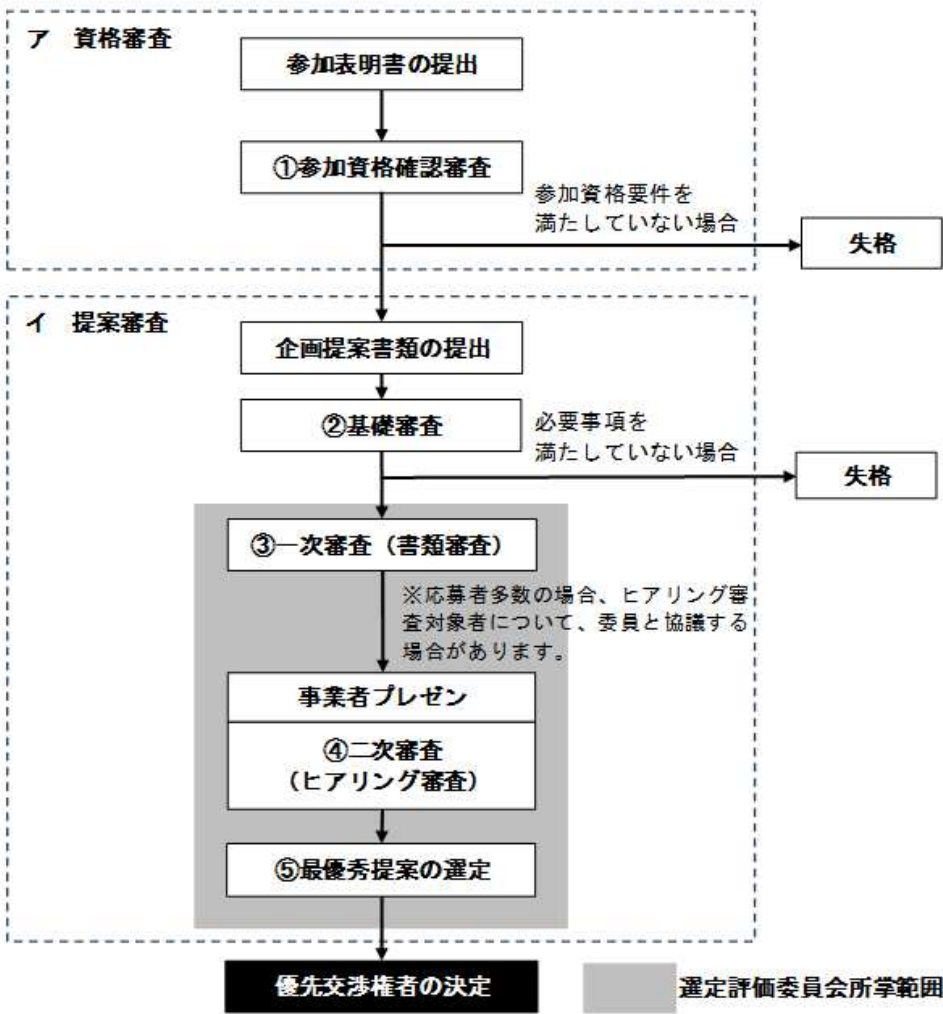
- ③ 企画提案書類の提出時には、新会社を設立する予定又は設立可能性があることを明記すること。
- ④ 新会社は川崎市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- ⑤ 新会社の出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。
ただし、新会社を会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の市の承諾がある場合はその限りではない。
- ⑥ 事業期間中は、新会社の出資持分について、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定、その他の処分を行うことはできない。なお、応募者の代表企業が出資持分を譲渡する場合は、市の承諾を得るものとする。
- ⑦ 事業期間中は、新会社の新株の発行や増資については、事前に市の承諾を得ることとし、出資持分は上記⑤の要件を満たすことを条件とする。
- ⑧ 契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。企画提案書類の提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併せて提出すること。
- ⑨ 会社法に基づく株式会社以外の新会社について、提案された事業スキームでは新会社に対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業契約を締結するにあたり、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

IV 提案の選定に関する事項

1 選定の流れ

本事業の提案に係る審査は選定評価委員会が行います。選定評価委員会は、応募者から提出された書類について、審査基準等に従って提案審査を行います。

審査の手順は次のとおりとします。



【選定評価委員会 委員】（敬称略・五十音順）

	所属／役職	氏名
1	文教大学経営学部経営学科／教授	石田 晴美
2	アンダーソン・毛利・友常法律事務所	伊藤 麻里
3	東京都市大学都市生活学部都市生活学科／准教授	中島 伸
4	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻／教授	中村 郁博
5	法政大学法学部政治学科／教授	名和田 是彦

2 審査基準

提案審査の基準は、「旧宮内職員寮活用事業 優先交渉権者決定基準書」に示します。

3 応募及び審査に関する留意事項

- ① 応募者は、参加表明書類の提出をもって、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 参加表明書類及び企画提案書類（以下、「応募書類」という。）は返却しません。
- ④ 応募書類の変更、差替え及び追加提出は認めません。ただし、市が指示した場合や認めた場合はこの限りではありません。
- ⑤ 参加表明書類提出後の代表企業等及び応募グループの構成員の変更は原則として認めません。ただし、応募者からの申出を受け、提案内容に影響がないとして市が認めた場合はこの限りではありません。
- ⑥ 次に該当する応募者及び提案は、失格とします。
 - ・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
 - ・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
 - ・応募書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
 - ・応募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
 - ・応募書類に重大な不備若しくは虚偽の記載があった場合、又は市からの質疑において虚偽の説明等を行った場合
 - ・本事業に関する公募から優先交渉権者決定までの優先交渉権者の選定過程で、自己に有利になることを目的として、選定評価委員会の委員への接触等の働きかけを行った場合
 - ・参加資格確認審査後から契約締結までの間に、参加資格を満たさなくなった場合、もしくは欠格要件に抵触するようになった場合
- ⑦ 優先交渉権者の決定後、提出された企画提案書類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。
- ⑧ 参加資格を確認後、基本協定締結の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くことになった場合、及び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。
- ⑨ 企画提案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上、提出された資料全部又は一部を無償で利用できるものとします。
- ⑩ 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。

- ⑪ 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、各事業実施者固有の技術、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。
- ⑫ 本公募において、応募がない、又は審査の結果、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。
- ⑬ 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。

V 事業実施の条件

1 事業スキーム

以下の事業スキームで事業を実施します。

- ① 市と事業実施者が借地借家法（平成3年法律第90号）第38条で定める定期建物賃貸借契約を締結した上で、事業実施者が旧施設等を借り受け、これを使用し、提案した事業の運営及び旧施設等の維持管理を実施するものとします。
- ② 事業実施者は、自らの資金において、提案した事業の運営のために必要な旧施設等の改修設計（意匠、設備、構造等を含む）及び改修工事を行うものとします。
- ③ 事業実施者は、定期建物賃貸借契約の貸付期間の満了時までには、事業実施者にて改修等を加えた内容について、原則、事業実施者の負担により、貸付物件を原状回復し、市に返還することとします。ただし、工事等実施前及び返還時等に市との協議により承認を得た内容については原状回復を不要とします。

2 貸付条件

貸付条件は次のとおりです。

(1) 契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条） ※敷地も貸付対象に含みます。
(2) 貸付期間	貸付期間は、事業期間を15年から20年（事業者提案）とし、前後に工事等に係る準備期間等を加えた期間とします。 ※具体的な期間は、事業の性質を考慮し優先交渉権者との協議により決定します。
(3) 貸付料	ア 月額430,100円、年額5,161,200円以上とします。 ※税込み価格になります。 ※最低貸付料は「5 官民負担の考え方」等を踏まえ、不動産鑑定により算定しています。 イ 貸付料の発生については次のとおりとします。 - 貸付料は、契約締結日以降の貸付開始日から発生し、契約期間満了日まで発生するものとする - 貸付開始日については契約書の中で定める ウ 貸付料は、土地価格の変動、金利変動、経済情勢の変化その他正当な理由があるときは、市及び事業実施者が協議の上、合意した場合に改定することができるものとします。

(4) 用途の指定	事業実施者は、本事業の用途以外で貸付物件を使用することはできません。
(5) 権利等	市の承諾を得ずに、貸付物件を転貸・譲渡することはできません。
(6) 保証金等	ア 事業実施者の債務の不履行により生じる損害をてん補するため、事業実施者は連帯保証人の設置及び契約保証金として貸付料総額の10分の1に相当する額を市に預託ください。これらは、市の財産規則・契約規則に基づくこととし、契約規則第33条に該当する場合は、契約保証金の支払いが、財産規則第32条に該当する場合は連帯保証人が免除します。 イ 契約保証金は、定期建物賃貸借契約満了の際、事業実施者が貸付物件を市に返還した際に返還します。 ウ 返還する契約保証金は、事業実施者の未払い債務を差し引いた額とします。 エ 保証金には利息を付しません。
(7) 建物の返還	貸付期間満了時、または貸付期間中において事業実施者の責めに帰すべき事由により契約を解除したときは、事業実施者にて改修等を加えた内容について、原則、事業実施者の負担により、貸付物件を原状回復し、市に返還することとします。 ただし、工事等実施前及び返還時に、市との協議により承認を得た内容については原状回復を不要とします。
(8) 契約の満了時	本事業における定期建物賃貸借契約の契約更新はないものとします。ただし、貸付期間満了前までに、事業実施者又は市から求めがある場合は、当初の契約期間を含め合計50年未満を上限とした再契約について協議し、事業実施者と市の双方が合意した場合に限り、可能とします。 再契約の協議にあわせて、建物の取り扱いに関する協議を行うこととします。
(9) 契約の解除等	事業実施者の都合により本事業を途中解除する場合は、次の定めによるものとします。 ただし、本市の責めに帰すべき事由又は不可抗力による場合は、この限りではありません。 また、社会経済情勢の著しい変動その他事業実施者の責めに帰することのできない事由により事業継続が著しく困難となった場合であって、市がやむを得ないと認めるときは、違約金の取扱いについて市と事業実施者が協議するものとします。

	ア 12か月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること イ 違約金として、賃料総額の10分の1に相当する額を市に納入すること ウ 事業者の負担により、貸付物件を原状回復し、市に返還すること
(10) 契約不適合責任	貸付物件は現状有姿で引き渡すものとし、引渡し後に発見された不適合については、原則として事業実施者の責任及び負担において対応するものとします。 ただし、事業実施者が合理的に実施可能な現地確認等を行ってもなお発見が困難であった著しい損傷その他事業実施に重大な支障が生じると市が認める場合は、対応方法について市と事業実施者が協議するものとします。 なお、外壁（タイルの補修等を含む。）、空調設備、衛生設備、受変電設備、内装その他建物の経年劣化に伴う改修、更新については、原則として事業者が実施する改修等の範囲に含まれるものとします。

3 事業スケジュールのイメージ

応募者は、下表を参考に事業スケジュールを提案してください。

年目		1	2	～	21	22
年度（和暦） （西暦）	R8 2026	R9 2027	R10 2028	～	R30 2048	R31 2049
工事等	事業者 の選定	準備期間				原状回復期間
基本協定		←		22年間		→
定期建物 賃貸借契約		←		22年間		→
事業運営			←	20年間	→	

4 契約の締結等

優先交渉権者との契約締結等については、次のとおり予定しています。

4－（１）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本事業の業務を遂行する事業実施予定者として決定します。また、基本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。

4－（２）事業計画

基本協定の締結後、事業実施予定者は、募集要項等及び企画提案書類に基づき、事業契約の締結までに、本事業の事業計画を策定し、市の承諾を得るものとします。

なお、事業計画の策定にあたっては、選定評価委員会から出された付帯意見等も尊重することとします。

4－（３）事業契約

基本協定の締結後、市と事業実施予定者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施にかかる市と事業実施者の業務分担・リスク分担等に関する事項等を詳細に規定します。企画提案書類提出時点での事業実施予定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、定期建物賃貸借契約の締結までに協議し、双方が合意する場合には、本事業の趣旨及び提案趣旨を損なわない範囲で、企画提案書類提出時点での事業実施予定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。

5 官民負担の考え方

5－（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、原則として次の業務分担表によるものとします。

＜業務分担表＞

段階	内容	実施区分		費用負担	
		市	事業実施者	市	事業実施者
施設整備	設計、改修、工事監理		●		●
	改修工事等 （屋上防水工事）注 1	●		●	
	改修工事等 （屋上防水工事除く）		●		●

運営・維持管理	運営・維持管理		●		●
	改修等		●		●
事業終了	原状回復・工事・工事監理		●		●

注1：屋上防水工事については、現時点で防水シートの剥離等による劣化が進行していることから、市が実施します。なお、本工事は契約締結前までの完了を予定していますが、施工状況等により工期が延長となる場合があります。

なお、事業者への引渡し後に生じた劣化、損傷等により屋上防水工事が必要となった場合は、事業者の負担において実施するものとします。

5－（２）リスク分担

本事業に関して予想されるリスク分担は、原則として次のリスク分担表によるものとします。なお、詳細は事業契約に定めます。

＜リスク分担表＞

段階	リスクの種類		内容	市	事業実施者
全体	制度関連	法令等の変更	本事業に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		●
		許認可取得	許認可の遅延に関するもの		●
	社会	住民対応	提案内容に対する住民反対運動・訴訟等		●
			本事業に関する施設整備・維持管理・運営に関する要望等		●
		環境問題	事業実施者の施設整備・維持管理・運営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		●
			事業実施者以外に起因する有害物資の排出・騒音・振動等の環境問題に関するもの		●
		第三者賠償	本市の責めに帰すべき事故等による損害賠償注2	●	
			事業実施者に起因する事故等による損害賠償		●
	資金調達		本事業に必要な資金の確保に関するもの		●

経済	金利変動	金利の変動によるもの		●	
		インフレ・デフレによるもの	一定の範囲を超える物価変動(インフレ・デフレ)に伴うもの	協議事項	
			上記以外のもの		●
	不可抗力		地震、台風その他自然災害及び戦争その他の他人災によるもの	協議事項	
施設整備	施設整備	設計	本市の責めに帰すべきもので、事業実施者の収支を悪化させるもの注2	●	
				上記以外のもの	
	工事監理	工事監理の不備に関するもの		●	
		工事費増減	本市の責めに帰すべきもので、事業実施者の収支を悪化させるもの注2	●	
			上記以外の要因によるもの		●
	工事遅延	本市の責めに帰すべきもので、事業実施者の収支を悪化させるもの注2	●		
			上記以外の要因によるもの		●
維持管理・運営	施設損傷		事業実施者が管理者としての注意義務を怠ったことによる損傷等		●
	費用増減		本市の責めに帰すべき費用増加で、事業実施者の収支を悪化させるもの注2	●	
	需要変動		需要変動によるもの		●
	利用者トラブル		施設利用者、入居者からの苦情、トラブル		●
	施設の不具合		事業期間中の施設の経年劣化・管理不備によるもの		●
契約不適合			下記以外のもの		●
			著しい損傷その他事業実施に重大な支障が生じると市が認めるもの注3	協議事項	
事業終了	終了手続き		事業終了時の手続き関連費用の発生等		●

注2：費用負担については、市と事業者との協議の上、決定するものとします。

注3：詳細については、「V2（10）契約不適合責任」を参照ください。

【担当窓口】

川崎市財政局資産管理部資産運用課 資産活用担当

〒210－8577 川崎市川崎区宮本町1番地 本庁舎16階

電話：044－200－2083

E-mail：23sisan@city.kawasaki.jp