
旧計量検査所活用事業
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
3- (5)	建築物の修繕履歴	6
4	本事業の事業範囲	8
4- (1)	統括マネジメント業務	8
4- (2)	施設整備業務	8
4- (3)	維持管理業務	8
4- (4)	運營業務	9
4- (5)	事業スケジュール	9
II	事業実施者の募集に関する事項	10
1	事業実施者の募集及び選定	10
1- (1)	選定の方式	10
1- (2)	事業実施者の選定	10
2	募集及び選考スケジュール	10
3	募集及び選定の手続	11
3- (1)	見学会の実施	11
3- (2)	募集要項等に関する質問及び回答	11
3- (3)	募集に関する追加資料の公表	11
3- (4)	参加表明書類の受付	12
3- (5)	参加資格確認審査結果の通知等	12
3- (6)	企画提案書類の受付	13
III	応募の要件に関する事項	14
1	応募者の構成等	14
2	応募者の参加資格要件	14
3	応募者の欠格要件	14
4	新会社を設立する場合の要件	15

IV	提案の選定に関する事項	17
1	選定の流れ	17
2	審査基準	18
3	応募及び審査に関する留意事項	18
V	事業実施の条件	20
1	事業スキーム	20
2	貸付条件	20
3	事業スケジュールのイメージ	22
4	契約の締結等	22
4- (1)	基本協定	22
4- (2)	事業計画	22
4- (3)	事業契約	23
5	官民負担の考え方	23
5- (1)	本事業に関する官民負担	23
5- (2)	リスク分担	23

■ 本書の位置付け

「旧計量検査所活用事業 募集要項」（以下、「本書」という。）は、川崎市（以下、「市」という。）が旧計量検査所活用事業（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」、「基本協定書（案）」及び「事業契約書（案）」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

「旧計量検査所活用事業」

2 背景・目的

旧計量検査所は昭和60（1985）年4月1日に建築され、約40年にわたり、適性計量業務に活用されてきましたが、施設老朽化及び事業縮小に伴い、新本庁舎設置の機会を捉え、令和6（2024）年2月に御幸ビルへ機能移転し、未利用状態となりました。

移転後の土地及び建物の活用について、令和4（2022）年8月に庁内利活用希望調査を実施したところ、行政利用としての需要がないことを確認しました。

本事業は、市の厳しい財政状況に配慮しつつも、旧計量検査所の土地及び建物（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、地域の魅力向上や住環境の向上に資する機能等の、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	川崎市川崎区藤崎3丁目71-12
面積	628.95㎡
土地所有者	川崎市
接道状況	北側：一般市道 藤崎46号線 認定幅員：7.27m（建築基準法第42条1項1号道路） 接道幅：40.53m
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	第二種住居地域、第3種高度地区、準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さの制限	最高高さ：20m 北側制限：10m＋1.25/1
日影規制	5時間、3時間、測定面4m
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> 「川崎大師駅」から徒歩約16分 「川崎駅」から臨港バスにて約20分のところにある「藤崎二丁目」停留所から徒歩約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	<ul style="list-style-type: none"> 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

3－（2）建築物の概要

項目	概要
構造	鉄骨造 2階建て
竣工	昭和60年4月1日
延床面積	513.33㎡
建築面積	301.02㎡
建物高さ	8.1m

※資料【旧計量検査所 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	仕様	状況
電気	高圧受電方式	継続使用可
ガス	プロパンガス	継続使用可
水道	公共上水道接続	継続使用可
排水	公共下水道接続	継続使用可
消火栓・火災報知器	設置	継続使用可
インターネット・通信		停止中
空調	1階2台、2階台	継続使用可
トイレ	水洗、多目的トイレあり	継続使用可

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

3 - (5) 建築物の修繕履歴

ア 空調

施行日	件名
平成9年10月	恒温室空調機械修理
平成11年11月	事務室空調機修理工事
平成15年3月	事務室空調機補修
平成22年11月	基準器室A空調室外機補修工事
平成25年9月	量目検査室空調補修工事
平成28年5月	空調機修理工事(基準器室A)
平成30年5月	1階展示室空調機補修工事
平成30年9月	2階会議室空調機修繕
平成31年3月	事務室・会議室空調機交換

イ 雨漏り・防水

施行日	件名
平成10年1月	検査室屋上雨漏り工事
平成12年7月	屋上防水改修工事
平成15年3月	屋上防水工事(一階屋上部分)
平成23年11月	雨樋補修工事
平成30年10月	車庫・検査室屋上防水補修工事

令和1年7月	事務所屋上防水補修工事
--------	-------------

ウ シャッター

施行日	件名
平成12年3月	電動シャッター塗装工事
平成24年11月	シャッター補修工事（無線装置取付）
平成28年2月	シャッター補修工事
令和2年7月	車庫シャッター及び天井補修工事
令和6年2月	重量シャッター開閉修繕工事

エ 壁・床

施行日	件名
平成14年3月	食堂・事務室クロス補修
平成24年4月	扉補修工事
平成26年3月	資料展示室床補修工事
平成28年1月	室床ワックス剥離・塗布工事
平成28年2月	事務所壁他補修工事

オ 門扉・建具他

施行日	件名
平成10年5月	二階階段室2連2段窓修理
平成22年1月	自動扉建具補修（取替）工事
平成22年3月	2階会議室ブラインド補修（取替）工事
平成22年6月	門扉補修工事
平成23年2月	門扉補修工事②
平成24年4月	資料展示室ブラインド補修工事
平成26年4月	計量協会展示室ブラインド補修工事
令和1年7月	事務所雨樋他補修工事
令和3年10月	建具補修工事（会議室ドアクローザー取替）
令和4年1月	鋼製門扉及び駐輪場補修工事
令和6年8月	フラッグポール修繕工事

カ 水回り・ガス

施行日	件名
平成24年9月	下水管覆部マンホール取付等工事

平成25年9月	2階女子トイレ改修工事
平成25年12月	ガス管補修工事
平成26年7月	湯沸し器交換補修工事
平成26年10月	天井内給水設備補修工事

キ 電気設備・電話他

施行日	件名
平成14年1月	テレビカメラ修理
平成25年10月	電話設備他補修工事
平成25年12月	1階入口電灯補修工事
平成29年9月	電話設備修繕工事

ク その他

施行日	件名
平成25年10月	殺菌消毒作業
平成26年7月	殺菌消毒作業
平成26年12月	殺菌・防カビ処理作業
平成29年6月	基準器室A出入口補修工事
平成29年6月	駐車場補修工事
平成30年6月	玄関出入口他補修工事
令和5年3月	排煙窓補修工事

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）運營業務

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3月～令和8（2026）年7月
優先交渉権者の決定	令和8（2026）年7月中旬
協定の締結	令和8（2026）年8月下旬以降
契約の締結	令和8（2026）年9月頃
設計・工事等の着手	令和8（2026）年9月以降
運用開始	令和9（2027）年度
契約の終了	令和30（2048）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3月12日（木）
質問の受付期間	令和8（2026）年3月12日（木） ～令和8（2026）年3月27日（金）
質問に対する回答期限	令和8（2026）年4月6日（月） ※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3月12日（木） ～令和8（2026）年4月17日（金）
参加資格確認審査結果の通知	令和8（2026）年5月1日（金）
企画提案書類の受付期間	令和8（2026）年5月1日（金） ～令和8（2026）年5月29日（金）
事業者プレゼン・審査の実施	令和8（2026）年7月下旬
優先交渉権者の決定	令和8（2026）年7月下旬
審査結果の通知・公表	令和8（2026）年8月上旬
優先交渉権者との協議・調整 基本協定の締結	令和8（2026）年8月下旬以降
契約の締結	令和8（2026）年9月頃

3 募集及び選定の手続

3-（1）見学会の実施

現地見学会を希望する場合は、令和8年4月17日（金）までに、最終頁に示す【担当窓口】宛に電子メールにてご連絡ください。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3月12日（木） ～令和8（2026）年3月27日（金）
提出方法	質問書【様式13】に必要事項を記入の上、最終頁に示す【担当窓口】宛に電子メールにてご連絡ください。 なお、件名は「旧計量検査所活用事業 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4月6日（月） ※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： ※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3月12日（木） ～令和8（2026）年4月17日（金） 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。
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4月17日（金）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5月1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5月1日（金） ～令和8（2026）年5月29日（金） 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。

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、単独企業（以下、「応募企業」という。）又は複数の企業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、代表企業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 応募企業は、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、応募企業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 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。
- ⑤ 企画提案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 応募企業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 応募企業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。

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。

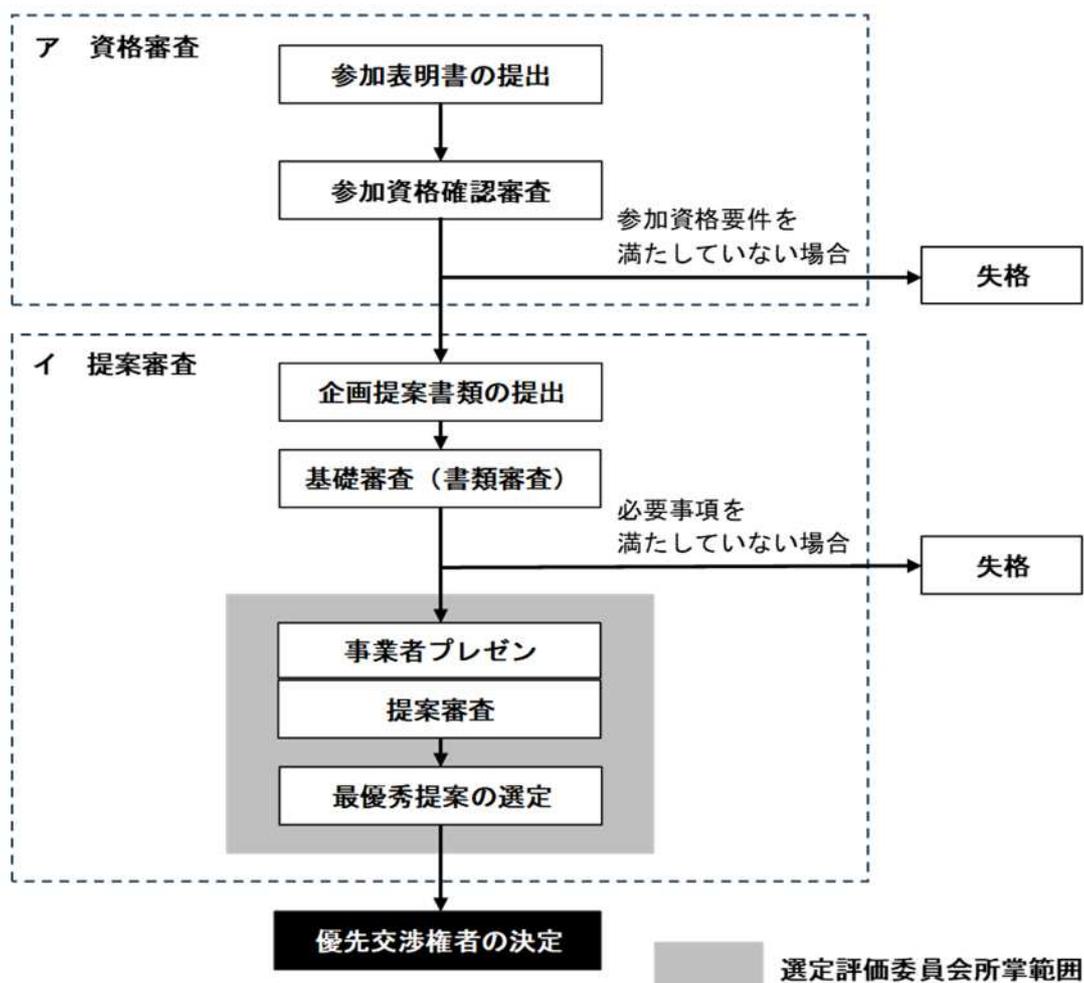
- ⑦ 事業期間中は、新会社の新株の発行や増資については、事前に市の承諾を得ることとし、出資持分は上記⑤の要件を満たすことを条件とする。
- ⑧ 契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。企画提案書類の提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併せて提出すること。
- ⑨ 会社法に基づく株式会社以外の新会社について、提案された事業スキームでは新会社に対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業契約を締結するにあたり、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

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、「旧計量検査所活用事業 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使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、事業実施者にて改修・改築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）
(2) 貸付期間	貸付期間は、事業期間を満20年程度とし、前後に工事等に係る準備期間等を加えた期間とします。 ※具体的な期間は優先交渉者との協議により決定します。
(3) 貸付料	ア 月額329千円、年額3,948千円以上とします。 ※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。 <ul style="list-style-type: none">• 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• 運営開始前の改修工事、運営終了後の原状回復についても契約期間中に行うものとし、貸付料が発生する 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	<p>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、事業実施者は契約保証金として、総貸付料の10分の1に相当する額を市に預託してください。この契約保証金は、契約規則第33条に該当する場合、免除します。なお、契約保証金は定期建物賃貸借契約の締結の際に預託してください。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>エ 保証金には利息を付しません。</p>
(7) 建物の返還	<p>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・改築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。</p> <p>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。</p>
(8) 契約の満了時	<p>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。</p> <p>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。</p>
(9) 契約の解除等	<p>事業実施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、次の定めによるものとします。</p> <p>ア 12か月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること</p> <p>イ 違約金として、賃料総額の10分の2に相当する額を市に納入すること</p> <p>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</p>
(10) 契約不適合責任	貸付物件の状況については「I3 物件の概要」で示したとおりですが、引き渡し後に発見された不適合については、原則、事

	業実施者の負担により対応することとし、市では責任を負わないこととします。
--	--------------------------------------

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（西暦） （和暦）	2025 R7	2026 R8	2027 R9	～	2047 R29	2048 R30
工事等	事業者の選定 準備期間					準備期間
基本協定						23年間
定期建物 賃貸借契約						23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		●		●
運営・維持管理	運営・維持管理		●		●
	大規模修繕		●		●
	改修・修繕等		●		●
事業終了	原状回復・工事・工事監理		●		●

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	市に起因する事故等による損害賠償	●	
			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		●
			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人災によるもの (事業実施者による改修・修繕等が行われていない施設その他工作物部分に限る)	●	
			上記以外のもの		●
施設整備	施設整備	設計	市の指示によるもので、事業実施者の収支を悪化させるもの	●	
			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	市の指示に起因するもので、事業実施者の収支を悪化させるもの	●	
	上記以外の要因によるもの			●	
		工事遅延	市の指示によるもので、事業実施者の収支を悪化させるもの	●	
	上記以外の要因によるもの			●	
維持	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		●

管 理 ・ 運 営	費用増減	市の事由による費用増加で、事業実施者の収支を悪化させるもの	●	
	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		●
	施設の契約不適合	事業期間中の施設の契約不適合によるもの		●
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		●

【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