

新川崎・創造のもり
イノベーション拠点整備事業

募集要項

令和7年9月3日

川 崎 市

目次

■本書の位置付け	1
第1章 事業内容に関する事項	2
1. 事業名称	2
2. 事業の目的	2
3. 事業敷地	2
4. 本事業の事業範囲	3
4.1 統括マネジメント業務	3
4.2 施設整備業務	3
4.3 維持管理業務	3
4.4 運営業務	3
5. 事業スケジュール	3
6. 本事業に関連する支援	4
第2章 事業実施者の募集に関する事項	5
1. 事業実施者の募集及び選定	5
1.1 選定の方式	5
1.2 事業実施者の選定	5
2. 募集及び選定スケジュール	5
3. 募集及び選定の手続	5
3.1 募集要項等の公表	5
3.2 募集要項等に関する質問及び回答	5
3.3 募集に関する追加資料の公表	6
3.4 参加表明書類の受付	6
3.5 参加資格確認審査結果の通知等	6
3.6 個別対話の実施	6
3.7 提案の辞退	7
3.8 提案審査書類の受付	7
第3章 応募の要件に関する事項	8
1. 応募者の構成等	8
2. 応募者の参加資格要件	8
3. 応募者の欠格要件	8
4. 新会社を設立する場合の要件	9

第4章 提案の選定に関する事項.....	10
1. 選定の流れ	10
2. 審査基準	10
3. 応募及び審査に関する留意事項	11
第5章 事業実施の条件.....	12
1. 事業スキーム	12
2. 事業スケジュールのイメージ	12
3. 土地の貸付条件	13
4. 契約の締結等	14
4.1 基本協定	14
4.2 事業計画	14
4.3 事業契約	14
4.4 既存施設の所有権移転に関する契約	14
4.5 土地一時賃貸借契約	14
4.6 定期借地権設定契約	14
4.7 市入居部分定期建物賃貸借契約	14
5. 官民負担の考え方	15
5.1 本事業に関する官民負担	15
5.2 リスク分担	16

■本書の位置付け

「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 募集要項」（以下「本書」という。）は、川崎市（以下「市」という。）が新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業（以下「本事業」という。）に関連する既存施設の解体及び施設の設計・建設から、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、理解したうえ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。

第1章 事業内容に関する事項

1. 事業名称

「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業」

2. 事業の目的

本事業は、新川崎・創造のもりにおいて、次の 100 年を見据えた、新たな拠点形成を実現し、量子・AI・半導体等の最先端コンピューティング、DX 分野の「知」と「人材」の集積地の形成を目指し、現在の K² タウンキャンパス敷地を対象に、令和 7 年 3 月に策定した「新川崎・創造のもりの機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画」に基づき、民間活力を活用して新川崎・創造のもりにおいて、イノベーション拠点施設（以下「本施設」という。）の整備を行うものです。

施設整備にあたっては、K² タウンキャンパスの既存施設を解体し、同敷地を対象に新たな施設の整備を行うことで、機能更新の効果の最大化を図り、高度人材が集積するイノベーション拠点の形成や地域に開かれた憩いの空間の形成等の実現を目指します。

また、新たな施設と創造のもり既存施設（KBIC 本館、NANOBIC、AIRBIC）との接続による新川崎・創造のもり全体でのシームレスな活動拠点の確保と、施設間の交流・連携の活性化による企業の成長促進機能の強化により、新川崎・創造のもり全体での拠点価値の最大化を図ります。

3. 事業敷地

事業敷地の条件は下表のとおりです。

項 目	事業敷地の条件
所在地	川崎市幸区新川崎 7 番 1 号
敷地面積	16,407.60 m ²
土地所有者	川崎市
敷地隣接道路	(敷地東側) 市道 小倉 210 号線 主要幅員 15.13m 市道 小倉 212 号線 主要幅員 13.0m (敷地西側) 市道 小倉 18 号線 主要幅員 20.01m 市道 北加瀬 60 号線 主要幅員 20.05m (敷地北側) 市道 北加瀬 105 号線 主要幅員 13.06m
都市計画区域	市街化区域
都市計画制限	新川崎地区地区計画
地域地区等	準工業地域、第 3 種高度地区、準防火地域
景観計画	新川崎景観計画特定地区
用途の制限	学校・図書館その他これらに類するもの、集会所、事務所、研究所、倉庫（倉庫業を営むものを除く。）、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物、これら建築物に附属するもの以外は建築不可
建ぺい率	50% (緩和条項により 70% まで緩和可能)
容積率	200% (建築基準法第 68 条の 3 の認定の取得により 300% まで緩和可能)
高さの制限	建築物の高さは 45m 以下
日影規制	5 時間、3 時間、測定面 4 m
壁面の位置の制限	西側敷地境界線から 10m の範囲は建築不可
緑化率の最低限度	25%

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、事業実施者は以下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

事業実施者は既存施設の解体、本施設の設計・建設及びそれらに関連する業務を行ってください。

- ・ 既存施設の解体・撤去業務
- ・ 設計・工事監理業務
- ・ 建設業務

4.3 維持管理業務

事業実施者は、事業期間にわたって本施設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以下の本施設の運営を適切に行ってください。

- ・ イノベーション・エコシステムの形成
- ・ 市入居部分との連携
- ・ 市民・地域コミュニティへのアウトリーチ及び賑わいの創出
- ・ 地域と連携した拠点の魅力及び安全性の向上

5. 事業スケジュール

本事業の想定スケジュールは以下のとおりです。提案内容に応じて、建設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
優先交渉権者の決定	令和8年2月上旬
基本協定の締結	令和8年2月下旬
事業契約の締結	令和8年3月以降
既存施設内利用者の仮移転完了	令和9年6月頃
土地一時賃貸借契約の締結	令和9年度以降
建設工事の着手	令和9年度以降
定期借地権設定契約の締結	令和11年度
開業予定日	令和11年度
事業契約・借地権設定契約の終了	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

6. 本事業に関連する支援

市では、本事業における研究開発施設及び研究開発に資する交流機能等の整備に対する支援について、新たな補助制度の創設を予定しています。

本事業は、賃貸型ラボの整備のほか、交流ラウンジや会議室の整備、イノベーションの創出に向けて、公益性の高い「アカデミア・スタートアップ向けラボ」、「カーボンニュートラルへの配慮」、「地域に開かれた外構の整備」、「経済安全保障に配慮したセキュリティ」等の整備を求める事業です。このため、本事業の実現に向けて、要求水準書等に基づくイノベーション拠点の整備事業費（店舗等の一部収益施設を除く。）の6%、1,800,000千円を上限に市から事業実施者に補助します。

なお、本補助制度の効果は、川崎市議会定例会における予算の議決（令和7年10月頃）を要します。

また、補助制度の適用にあたっては、川崎市議会定例会での予算の議決後速やかに市が別途示す補助要綱に基づく交付申請を要します。

第2章 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提案審査書類等を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定します。市は、優先交渉権者を選定するため、市の附属機関である「経済労働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。その後、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。そして、市との協議等を経て、基本協定及び事業契約等を締結し、事業に着手します。

2. 募集及び選定スケジュール

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7年9月3日（水）
質問の受付期間	令和7年9月3日（水） ～9月17日（水）
質問に対する回答期限	令和7年10月8日（水） ※期限までに随時回答公表
参加表明書類の提出締切	令和7年10月10日（金）
参加資格確認審査結果の通知	令和7年10月20日（月）
個別対話の申込書の提出締切	令和7年10月24日（金）
個別対話の実施	令和7年10月27日（月） ～10月31日（金）
提案審査書類の受付期間	令和7年12月1日（月） ～12月5日（金）
提案審査（ヒアリング審査）	令和8年1月29日（木） 予定
優先交渉権者の決定	令和8年2月上旬
基本協定の締結	令和8年2月下旬

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、現地見学を希望する場合は令和7年10月31日（金）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

(1) 質問の受付

質問の受付は以下の1回行います。

- ・質問受付 令和7年9月17日（水）15時まで

指定様式（様式 14）に必要事項等を記入の上、最終頁に示す【担当窓口】宛に電子メールで送付してください。なお、件名は「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 質問 ●●」（●●は提出企業名）としてください。

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答は、以下を期限として随時公表を予定しています。

・質問回答期限 令和7年10月8日（水）

なお、質問を行った企業名・団体名等は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。なお、応募者の特殊な技術やノウハウ等に関し、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が判断したものについては、当該質問及び意見を提出した者にのみ回答します。

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または個別に応募者に対して共有いたします。

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ができません。

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。

(1) 受付期間

持参する場合：令和7年9月3日（水）～10月10日（金）のうち開庁日
各日9時から15時まで

郵送する場合：令和7年10月10日（金）15時までに必着

(2) 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、提出時間について前日の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。

(3) 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7年10月10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、指定様式（様式15）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

参加資格確認審査結果は、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7年10月20日（月）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 個別対話の実施

参加資格確認審査の結果、参加資格を有すると認められた応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、市と対面

方式による質問と回答を行う個別対話を実施します。

個別対話は、応募者にとっては提案内容そのものに関わる話題がある可能性があることを踏まえ、応募者ごとに実施するものとし、対話内容は原則として公表しません。ただし、特定の応募者との個別対話の中で出た話題について、すべての応募者に周知すべき事項が生じた場合は、すべての応募者に対して共有します。

(1) 個別対話申込書の提出

個別対話に参加する者について、令和7年10月24日（金）までに指定様式（様式17及び様式18）に必要事項等を記入の上、最終頁に示す【担当窓口】宛てに電子メールで提出してください。なお、件名は「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 個別対話申込 ●●」（●●は提出企業名）としてください。

(2) 実施日時

令和7年10月27日（月）～10月31日（金）

実施日時については、市が決定して別途通知します。

3.7 提案の辞退

応募者が、提案を辞退する場合は、令和7年12月5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、指定様式（様式15）を提出してください。

3.8 提案審査書類の受付

応募者は、提案審査書類を次のとおり提出してください。なお、提案審査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。

(1) 受付期間

持参する場合：令和7年12月1日（月）～12月5日（金）のうち開庁日
各日9時から15時まで

郵送する場合：令和7年12月5日（金）15時までに必着

(2) 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、【担当窓口】まで提出してください。なお、持参する場合には、提出時間について、最終頁に示す【担当窓口】に、あらかじめ電話で連絡してください。

第3章 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）で構成することとします。
- (3) 応募企業又は応募グループの構成員は、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) 参加表明書類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、提案審査書類提出までに様式集の「構成員変更承諾願」（様式16）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、提案審査書類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、以下の資格要件を満たしている者としてします。

- (1) 応募企業又は応募グループの構成員を含む全ての者は、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) 応募企業又は応募グループの構成員に、国内の延べ面積20,000㎡以上の建物において、事務所、商業、ラボ・研究施設のうち2以上の機能を含む複合用途の施設の開発実績を有している者が含まれていること。なお、共同事業体等の場合、出資比率が30%以上の実績とする。

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、以下の欠格事項のいずれかに抵触する場合は、応募することができない。

- (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225号）第21条の規定による再生手続開始の申し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) 市が本事業についてアドバイザー業務を委託している株式会社日建設計総合研究所及び基本計画策定等支援業務委託を委託していた株式会社都市環境研究所と資本面もしくは人事面において関連がある者や本業務の一部の再委託先に該当する者（ベーカー&マッケンジー法律事務所）。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を有し、または企業の出資総額の100分の50を超える出資している者をいう。「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- (9) 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
- (10) 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せん。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、下記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。

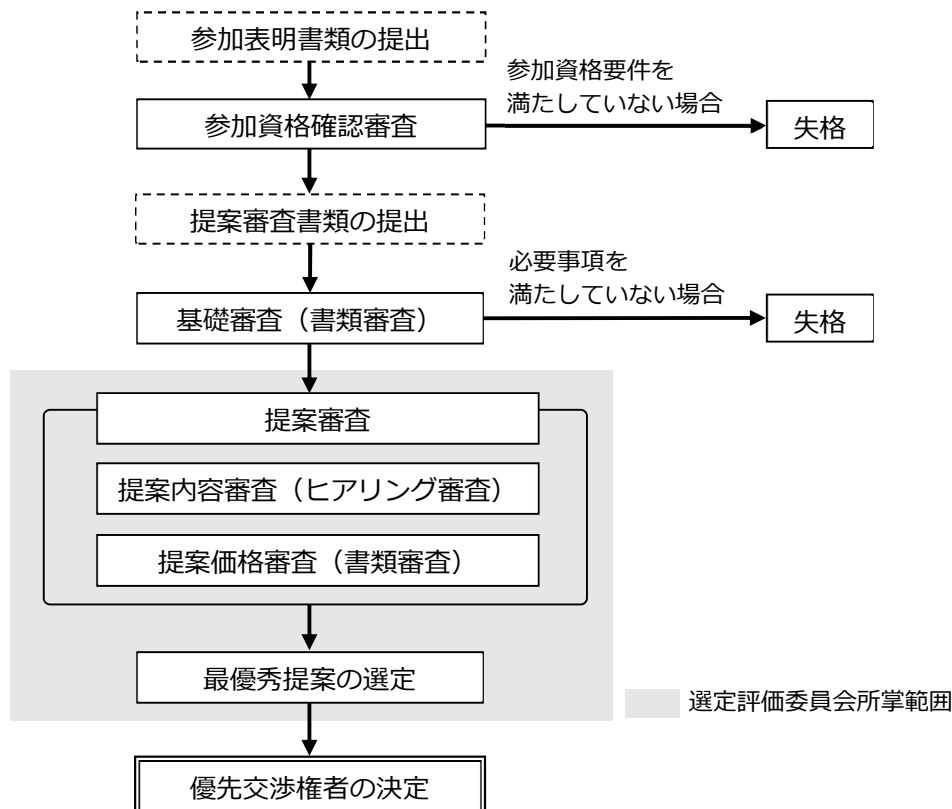
- (1) 新会社は会社法（平成17年法律第86号）、資産流動化に関する法律（平成10年法律第105号）等に定める法人であること。
- (2) 事業契約の締結日までに新会社を設立すること。
- (3) 提案審査書類の提出時には、新会社を設立する予定又は設立可能性があることを明記すること。
- (4) 新会社は川崎市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- (5) 新会社の出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、新会社を会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の市の承諾があ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は、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等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。提案書類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は、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って、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

第4章 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。

審査の手順は以下のとおりとします。



【選定評価委員会 委員】（敬称略・五十音順）

	所属／役職	氏名
1	東京都立大学 都市環境学部 教授	朝日 ちさと
2	横浜国立大学 大学院工学研究院 准教授	井上 史大
3	千葉大学 名誉教授 一般社団法人キャンパスとまち計画研究所 代表理事	上野 武
4	志村公認会計士事務所	志村 恵美子
5	慶應義塾大学 理工学部 教授	三木 則尚
6	芝浦工業大学 建築学部 教授	村上 公哉

なお、応募者が、選定評価委員会の委員に対し、事業実施者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とします。

2. 審査基準

提案審査の基準は、「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 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) 参加表明書類及び提案審査書類（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。
 - 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 応募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 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
 - オ 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、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 本事業に関する公募から優先交渉権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
 - キ 参加資格確認審査後から基本協定締結までの間に、参加資格を満たさなくなった場合
- (7) 優先交渉権者の決定後、提出された提案審査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。
- (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) 提案審査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、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。
- (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。

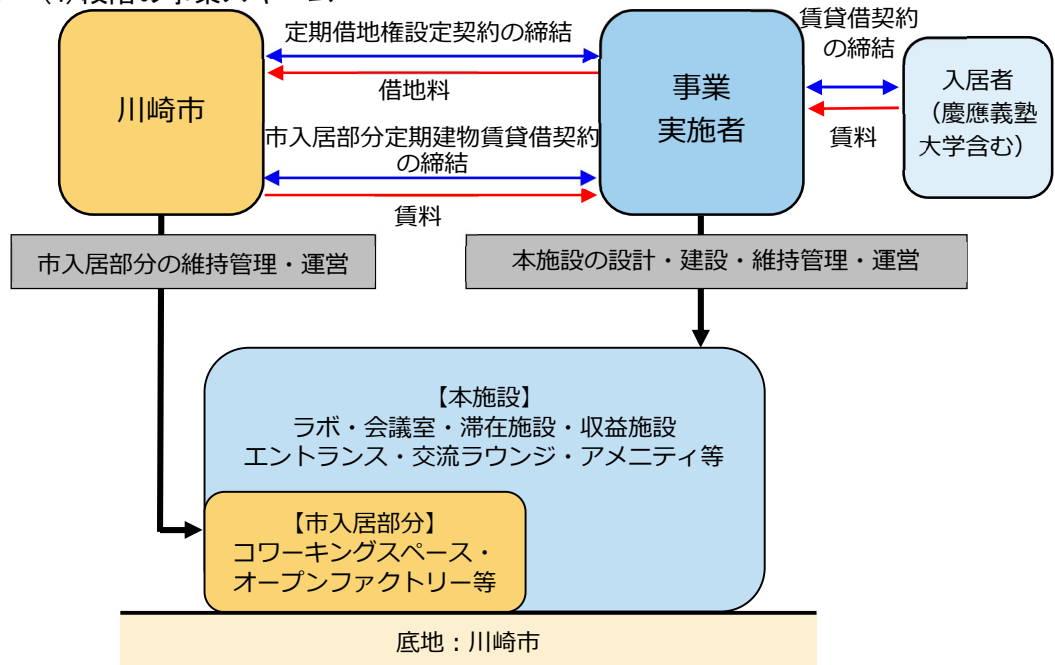
第5章 事業実施の条件

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) 既存の K² タウンキャンパスの 5 棟（K 棟、E 棟、I 棟、O 棟、厚生棟）及び外構施設等の所有権を一般財団法人川崎市まちづくり公社から事業実施者に移転する。（現時点で無償を想定）
- (2) 市と事業実施者が土地一時賃貸借契約を締結し、事業実施者が自らの資金で既存施設を撤去し、本施設を整備する。
- (3) 市と事業実施者が定期借地権設定契約を締結し、維持管理・運営を行う。
- (4) 市と事業実施者が市入居部分定期建物賃貸借契約を締結の上、市が施設の一部を賃借し（以下「市入居部分」という。）、維持管理・運営する。
- (5) 事業実施者は、定期借地権設定契約の貸付期間の満了時までに本施設を撤去し、更地にして事業敷地を市に返還する。

■ (3)～(4) 段階の事業スキーム



2. 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	3	4	5	～略～	53	54	55	56
年度	令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)		令和 60 (2078)	令和 61 (2079)	令和 62 (2080)	令和 63 (2081)
解体		解体 ↔						解体 ↔		
施設 整備	設計 ←	→	建設 →							
維持管理 運営						50 年間 →				
契約		土地一時賃貸借契約 ←	→			定期借地権設定契約 →				

3. 土地の貸付条件

土地の貸付条件は以下のとおりです。

(1) 敷地	普通財産
(2) 形態	定期借地権（借地借家法第 22 条、23 条）を設定します。
(3) 貸付期間	供用開始後、50 年間程度 ・ 提案内容を踏まえ優先交渉権者と協議の上、決定します。
(4) 借地料	a. 既存施設解体期間中（土地一時賃貸借契約） 借地料は徴収しません。 b. 本施設建設期間中（土地一時賃貸借契約） ・ 事業実施者が提案した借地料の 1/2 を徴収します。 ・ 既存施設解体工事期間と重複する場合においても、借地料の 1/2 を徴収します。 c. 供用開始後（定期借地権設定契約） ・ 借地料単価は、次に示す基準借地料単価以上であることを条件に、事業実施者が提案する額とします。 基準借地料単価 640 円／㎡・月 ・ 借地料については、当初契約の締結時から、概ね 3 年毎に土地の評価額等を指標として、改訂するものとします。
(5) 用途の指定	・ 事業実施者は、本事業の用途以外で本件土地を使用することはできません。
(6) 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ません。 ・ 市の承諾を得ずに、本件土地の借地権に担保権を設定することはできません。 ・ 本件土地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しません。 ・ 市の承諾を得ずに、本件土地上に建設された建物を第三者への売却及び不動産投資信託（REIT）その他これに準ずる投資法人またはファンドに対し、譲渡、信託、転貸その他の処分を行うことはできません。
(7) 保証金等	・ 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借地料総額の 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、財産規則第 33 条に該当する場合は、契約保証金の支払いが、契約規則第 32 条に該当する場合は連帯保証人が免除される可能性があります。なお、契約保証金は定期借地権設定契約の締結の際に預託ください。 ・ 保証金には利息を付しません。
(8) 土地の返還	・ 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、事業実施者の負担により、更地にして市に返還します。
(9) 契約の満了時	・ 貸付期間満了後における再契約は、事業期間の終了前に一定期間を設け、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。
(10) 契約の解除等	・ 事業契約書に定めるものとします。

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以下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、優先交渉権者は、暴力団排除に関する誓約書を持参により提出するものとします。提出書類の確認後、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、募集要項等及び提案審査書類に基づき、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。提案審査書類提出時点での事業実施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、提案審査書類提出時点での事業実施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。

4.4 既存施設の所有権移転に関する契約

既存施設の所有権を一般財団法人川崎市まちづくり公社から事業実施者に移転するため、一般財団法人川崎市まちづくり公社と事業実施者で建物譲渡契約を締結します。なお、一般財団法人川崎市まちづくり公社は、既存施設に関する本敷地についての定期借地権設定契約を、市と同日解除します。建物譲渡契約は現時点で無償を想定しています。

4.5 土地一時賃貸借契約

市と事業実施者は、事業実施者に既存施設の所有権が移転してから借地権設定契約締結までの間で、本施設建設期間につき本敷地の土地一時賃貸借契約を締結します。

4.6 定期借地権設定契約

市と事業実施者は、本敷地について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、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借地権設定登記を行う場合に必要となる費用は事業実施者の負担とします。

4.7 市入居部分定期建物賃貸借契約

市が入居する施設内の部分について、定期建物賃貸借契約を締結します。入居の諸条件は別途協議します。

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、原則として以下の業務分担表によるものとします。

業務分担表

段階	内容		業務分担	
			市	事業実施者
施設整備	既存施設	解体設計、解体・撤去		●
	本施設	設計、工事監理、建設 ※テナント入居、市入居部分の詳細は別途 要求水準書等にて定める		●
維持管理	日常的な維持管理、 清掃	下記以外のもの 市入居部分に関するもの	●	
	大規模修繕	-		●
	改修・修繕等	-		●
	イノベーション・エコ システムの形成	-		●
運営	市入居部分との連携	-		●
	市民・地域コミュニ ティへのアウトリー チ及び賑わいの創出	事業内容によっては市と協働により実施する	○	●
	地域と連携した拠点 の魅力及び安全性の 向上	事業内容によっては市と協働により実施する	○	●
終了事業	事業終了に係る業務	定期借地権設定期間終了に際して必要な本 施設の解体、更地にするための工事等		●

※●は主な分担、○は事業内容によっては負担の可能性のあるものを示す。

5.2 リスク分担

本事業に関して予想されるリスクの分担は、原則として以下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（事業実施者が申請・取得するもの）		●
	社会	住民対応	本事業に対する住民反対運動・訴訟等		●
			本事業に関する解体・設計・建設・維持管理運営に関する要望等		●
		環境問題	事業実施者の解体・建設・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		●
		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		戦争、地震、台風、水害、その他自然災害等の不可抗力によるもの		●
施設整備	既存施設	解体	事業用地の土壌汚染、地中障害物及び埋蔵文化財等に関するもの（市が公表した資料に示されたもの及び市が公表した資料から合理的に予測できるもの）		●
			上記以外のもの（ただし、起因が既存施設の利用者と想定される土壌汚染等については、その利用者とする。）	●	
	本施設	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			●	

段階	リスクの種類	内容	市	事業実施者
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	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	●	
		上記以外のもの		●
	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】

川崎市経済労働局イノベーション推進部 量子イノベーションパーク推進担当
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地9階
電話：044-200-2407
E-mail：28innova@city.kawasaki.jp