

---

# 川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業 募集要項

---

# 目 次

|     |                             |    |
|-----|-----------------------------|----|
| I   | 事業概要 .....                  | 1  |
| 1   | 事業の目的.....                  | 1  |
| 2   | 事業対象地の概要.....               | 1  |
| 3   | 事業内容に関する考え方 .....           | 6  |
| 4   | 事業スキーム .....                | 7  |
| 5   | 官民負担の考え方 .....              | 9  |
| 6   | 事業に関するスケジュール.....           | 11 |
| 7   | 関係法令等の遵守 .....              | 11 |
| II  | 事業者の募集及び選定に関する事項.....       | 12 |
| 1   | 募集及び選定の基本的な考え方 .....        | 12 |
| 2   | 事業者の参加資格要件 .....            | 12 |
| 3   | 募集及び選定のスケジュール .....         | 12 |
| 4   | 応募に関する手続き及び書類 .....         | 13 |
| 5   | 選定方法・選定体制 .....             | 16 |
| 6   | 応募及び審査に関する留意事項.....         | 17 |
| III | 契約の締結等 .....                | 18 |
| 1   | 優先交渉権者との契約締結に関するスケジュール..... | 18 |
| 2   | 基本協定 .....                  | 18 |
| 3   | 賃貸借契約.....                  | 18 |
| IV  | その他.....                    | 19 |
| 1   | 事務局.....                    | 19 |

# I 事業概要

## 1 事業の目的

事業対象地は、平成 11 年に都市計画決定した川崎駅西口大宮町地区地区計画に定められた良好な住環境を確保し、潤いのある都市生活を実現することを目的としたこれから整備を行う地区施設の緑地（緑化用地）です。当該地区計画区域では、活力にあふれる広域拠点の形成をめざすため、土地の高度利用による駅前にふさわしい市街地の整備を進めています。平成 15 年には、ミューザ川崎シンフォニーホールが竣工し、令和 2 年 5 月にはホテルメトロポリタン川崎が竣工するなど地区内の各事業が着実に進展しており、今後、令和 3 年春に最後の建物となる A-2 街区オフィス棟が竣工されることから、令和 3 年度を目途に事業対象地の整備を行うことを予定しています。

事業対象地の位置する川崎駅周辺地区は、市政運営の基本的な方針である「川崎市総合計画」において、本市の玄関口としてふさわしい魅力と活力にあふれた「広域拠点」として位置付けられており、都市機能の集積や、近年においては、駅周辺の公共空間の有効活用に向けた取り組みが進められています。また、羽田空港に近接する立地特性から、「ナイトタイムエコノミー」等の来街者の誘客を図る取り組みを推進するなど、新たな集客・交流の増加による地域の活性化を図ることも求められています。

本事業は、事業者のノウハウや技術力を活かし、地区計画の方針に沿った本市の玄関口としてふさわしい、既成の緑地の概念に捉われない新たな発想による緑地の整備を行い、これを有効に活用するために実施するものです。

## 2 事業対象地の概要

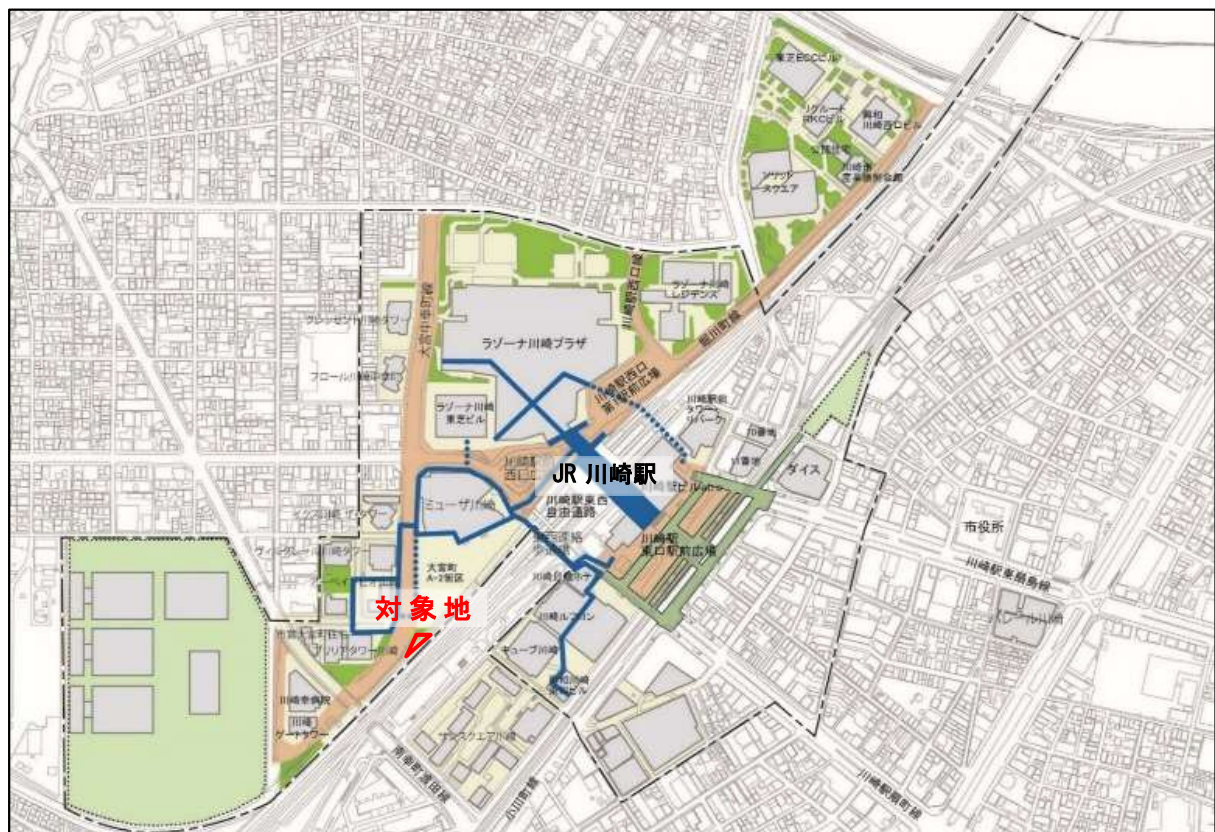
### (1) 土地の概要

|           |                                                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地       | 川崎市幸区大宮町 1 番地 13,15,16,17                                                                                           |
| 面積        | 1027.62 m <sup>2</sup> （実測値地積）                                                                                      |
| 都市計画による制限 | 用途地域：商業地域（ただし、地区計画の制限が別にあります。）<br>建蔽率／容積率：80％／400％<br>高度地区：指定なし<br>防火地域等：防火地域                                       |
| 都市公園法の適用  | 都市公園法の告示を行っていないため、都市公園法は適用されません。                                                                                    |
| 接道状況      | 【西側】市道大宮町 202 号線：幅員約 28m<br>※上記市道のうち幅員 10m 程度の側道（一方通行）に接道しています。<br>また、0m～3m 程度高低差が生じている箇所があります。                     |
| 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      | ・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「形質変更時要届出区域」には該当しません。<br>・事業実施にあたり、万が一土壌汚染が発覚した場合は、原則として、市で対処することとします。 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 現状の土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する川崎駅西口大宮町地区 A-2 街区整備事業の工事ヤードとして使用しています。(令和3(2021)年4月まで)</li> <li>・使用期間満了後更地にて市に返却されることを予定しています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 特記事項    | <p>鉄道軌道敷に近接していることから、整備内容によっては東日本旅客鉄道株式会社と線路近接協議が必要となる場合があります。線路近接協議の要否については、東日本旅客鉄道株式会社(下記窓口)にお問い合わせください。</p> <p>窓口：東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社<br/> 設備部 企画課 設備事務センターグループ 線路近接協議担当<br/> 〒221-0044 神奈川県横浜市神奈川区東神奈川 1-29-56<br/> TEL 045-565-5271<br/> <a href="https://www.jreast.co.jp/kinsetsukouji/yokohama/">https://www.jreast.co.jp/kinsetsukouji/yokohama/</a></p> <p>敷地内の地中部分に東日本旅客鉄道会社財産の架線柱基礎の一部(約1m2)、敷地境にフェンス(約4m2)が存置されています。</p> <p>※詳細については、事務局にお問い合わせください。</p> <p>隣接する A-2 街区(幸区大宮町1番5ほか)において、基準を超過する以下の特定有害物質の検出を確認しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①鉛(旧道路敷地表層部分)</li> <li>②砒素、ふっ素(深層部分)</li> </ul> <p>※詳細については、事務局にお問い合わせください。</p> |
| 交通・近接条件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 各線「川崎」駅より南西方約 400m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## (2) 事業対象地の概要

### <位置図>



<事業対象地現況図※> ※大宮町 A-2 街区については建設中





## <川崎駅西口大宮町地区計画について>

川崎駅西口大宮町地区では、都市的な魅力のある業務・商業市街地と、利便性が高く快適な居住水準を有する都市型住宅の整備活力にあふれる広域拠点をめざすため、次の内容を地区計画の目標として掲げ、市街地整備を進めています。

### [地区計画の目標]

- ・ 土地の高度利用による駅前にふさわしい市街地の整備
- ・ 安全で快適な歩行者動線の整備
- ・ 都市的な魅力のある業務・商業市街地と、利便性が高く快適な居住水準を有する都市型の住宅地の整備

### [土地利用に関する基本方針]

土地利用に関する基本方針において、A街区においては、業務・商業・文化ゾーンとして、駅前にふさわしい市街地の形成を図ることとしています。

### [都市基盤施設の整備の方針]

潤いのある都市生活を実現するため、地区内に公園・緑地を整備することとしています。なお、事業対象地は、地区施設の緑地として位置付けられています。



## ＜隣接街区における再開発事業について＞

事業対象地の隣地（大宮町 A-2 街区）において、再開発事業が進められており、令和 3 年 4 月に街区の全体完成を予定しています。

川崎駅周辺地区の既設のデッキによる歩行者ネットワークに加え、再開発事業街区内に整備される歩行者デッキや近隣街区へ渡る歩行者専用道路等により、新たな歩行者ネットワークが生まれます。また、歩行者デッキ上には、中央広場「デルタプラザ」などのオープンスペースや多様なレストスペース、緑豊かな回遊空間が計画されています。

【外観イメージ（俯瞰）】



【街区構成平面図】



(凡例)

赤字：再開発事業で整備予定の新設デッキ

青字：既存デッキ



### 3 事業内容に関する考え方

都市環境の向上に資する緑地としての機能を確保しつつ、新たな集客・交流の増加につながる本市の玄関口としてふさわしい都市機能を備えた緑地の整備活用を行うものとします。

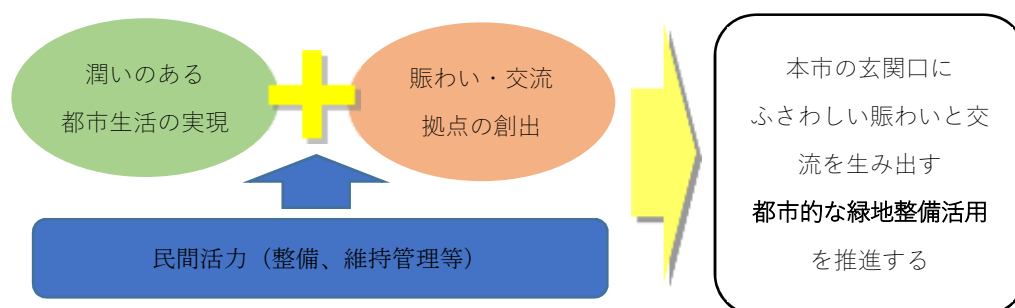
事業に関する基本的な考え方、本件土地に導入する機能は、以下に示す、「川崎駅西口大宮町地区地区施設整備活用の基本的な考え方」に基づき、事業者が提案してください。

#### (1) 川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用の基本的な考え方

##### ①基本的な考え方

事業対象地の立地特性を踏まえ、都市部の緑地としてふさわしい、既成の緑地の概念に捉われない新たな発想による緑地を整備するものとします。事業対象地は、川崎駅西口大宮町地区地区計画が定める「潤いのある都市生活の実現」に加え、都市計画マスタープランに掲げる魅力と活力にあふれる広域拠点の形成をめざすため、多様な「賑わいや交流」を生み出す都市機能の集積や「回遊性・利便性の向上」などに配慮しつつ、都市的な緑地整備を行い、より質の高い維持管理・運営を行うものとします。

事業対象地に求められる緑地機能を備え、かつ本市の玄関口にふさわしい機能を備えた整備を行う上で必要であれば、壁面緑化、屋上緑化等を施した建築物を含め、緑地を立体的に整備することも可能とします。ただし、事業対象地に必要な機能を確保しつつ、周囲の環境を害することがないと認められる場合に限ります。



##### ②導入すべき機能等

###### <潤いのある都市生活の実現>

- ・川崎駅周辺のイメージ向上と良好な都市環境の形成に向けて、都市的な緑地整備を推進し、潤いのある都市の緑地として周辺の歩行者や鉄道利用者等からの視線に配慮した緑を備えるものとする。

###### <賑わい・交流拠点の創出>

- ・駅周辺の中でも比較的広い商圈等を有するサービスが集積する大宮町地区の特徴を活かしながら、新たな集客・交流の増加につながるサービスを提供し、賑わい・交流拠点機能を確保する。
- ・市民や来街者・訪日外国人等、誰もが安心して利用できる交流の場に資する機能の導入を図る。

###### <その他>

- ・備蓄倉庫の設置や帰宅困難者の一時的滞在場所提供等、災害時に地域への貢献を図るものとする。



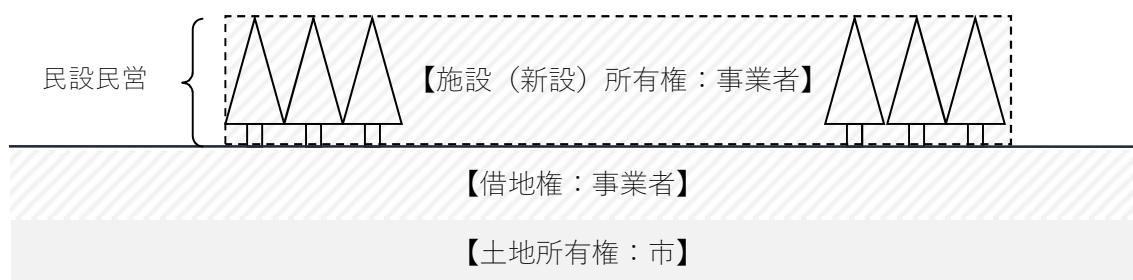
## 4 事業スキーム

### (1) 事業スキーム

市が地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 に基づき、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は土地及び緑地の運営及び維持管理を行っていただきます。条件を満たす場合は建築物を建築することも可能ですが、その場合は借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定していただきます。

貸付期間は原則 20 年間としますが、建築物を建築する場合は、前後の工事等に係る準備期間等に時間を要することを考慮し、20 年を超えることも可能とします。事業にあたっては、令和 4(2022)年度中（令和 5（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。

#### <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>

| 年目             |              | 1                                                   | 2            | 3            | 4            | ～ | 22            | 23             |  |
|----------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---|---------------|----------------|--|
| 年度（西暦）<br>（和暦） | 2020<br>（R2） | 2021<br>（R3）                                        | 2022<br>（R4） | 2023<br>（R5） | 2024<br>（R6） |   | 2042<br>（R24） | 2043<br>（R25）  |  |
| 基本協定           | 事業者<br>の選定   | 事業者選定～事業終了までの期間                                     |              |              |              |   |               | 事業者<br>の選定     |  |
| 工事等            |              | 準備期間                                                |              |              |              |   | 準備期間<br>（片づけ） | 準備期間<br>（次期事業） |  |
| 事業運営           |              |                                                     | 20 年間を基本     |              |              |   |               |                |  |
| 貸付期間           |              | 原則 20 年間<br>（建築物を建築する場合は、前後の準備期間を考慮し 20 年を超えることも可能） |              |              |              |   |               |                |  |

## (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     | 地方自治法第 238 条の 5 の規定に基づく貸付（賃貸借契約）<br>（ただし、建築物を建築する場合は、事業用定期借地権（借地借家法第 23 条第 2 項）を設定）                                                                                    |
| 賃貸借期間  | 原則 20 年間とする。<br>※建築物を建築する場合は、準備期間等を考慮し 20 年を超える期間とすることも可能<br>※優先交渉権者との協議により決定                                                                                          |
| 借地料    | 996,000 円／年を最低入札価格※とする<br>※緑地整備に伴う制限及び維持管理にかかる費用相当額を控除して借地料等を設定しています。                                                                                                  |
| 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。                                                                                                                                       |
| 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。<br>・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。<br>・本件土地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しない。                                                              |
| 保証金    | ・事業者の債務の不履行により生じる損害をてん補するため、事業者は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すること。<br>・保証金は、賃貸借契約満了の際、事業者が本件土地を更地にして市に返還した場合に返還する。返還する保証金は、事業者の未払い債務を差し引いた額とする。<br>・保証金には利息を付さない。 |
| 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、更地にして市に返還すること。<br>・ただし、事業において整備した施設について、市と協議の上、所有権移転を行うこととなった物件については、この限りではありません。                             |
| 契約の満了時 | ・本件土地の借地権について、契約更新及び建物の築造による契約延長はないものとする。<br>・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、20 年未満を上限とした契約期間の延長（契約変更）、又は再契約について協議ができるものとする。（建築物を建築している場合で再契約の場合は、あわせて建物の取り扱いに関する協議を行う）    |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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"> <li>・ 12ヵ月前までに市に書面で申し入れ、承諾を得ること。</li> <li>・ 違約金として、借地料総額の10分の2に相当する額を市に納入すること。</li> <li>・ 事業者の負担により、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、事業において整備した施設の取り扱いについて協議を行うこと。</li> </ul> |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### (3) 要求水準書

事業者が提案するにあたって必要な要求水準を「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業 要求水準書」(以下、「要求水準書」とする。)に記載しています。要求水準書を踏まえて提案してください。

### (4) 立体的な緑地整備に伴い建築物を建築する場合

事業対象地に必要な機能を確保しつつ、周囲の環境を害することがないと認められる場合は、緑地を立体的に整備し建築物を建築することも可能とします。この場合に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。

## 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 |                   | 業務分担 |     | 費用負担 |     |
|-------|----|-------------------|------|-----|------|-----|
|       |    |                   | 市    | 事業者 | 市    | 事業者 |
| 設計・工事 | 施設 | 設計・工事・工事管理        |      | ●   |      | ●   |
| 運営    | 施設 | 運営(イベント等含)        |      | ●   |      | ●   |
|       |    | 日常的な維持管理          |      | ●   |      | ●   |
|       |    | 大規模な改修設計・工事・工事管理  |      | ●   |      | ●   |
|       |    | 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     |      | ●   |      | ●   |
| 事業終了  | 施設 | 更地化(解体)工事・工事管理    |      | ●   |      | ●   |

※緑地整備に伴う制限及び維持管理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   | 本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの          | ●     | ●   |
|          | 税制度の変更   | 消費税に関するもの                                  | ●     |     |
|          |          | 上記以外の税制度の新設・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（事業者が申請・取得するもの）                |       | ●   |
| 社会リスク    | 住民対応     | 本事業に対する住民運動・訴訟等への対応                        |       | ●   |
|          |          | 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        | ●     |     |
|          | 第三者賠償    | 市に起因する事故等による損害賠償                           | ●     |     |
|          |          | 民間に起因する事故等による損害賠償                          |       | ●   |
| 資金調達リスク  |          | 事業に必要な資金の確保                                |       | ●   |
| 債務不履行リスク |          | 事業者の債務不履行、破綻、事業者が提供するサービスが定められた条件を満たさない場合等 |       | ●   |
|          |          | 市の債務不履行又は当該サービスが不要となった場合                   | ●     |     |
| 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                              | ●     | ●   |
| 災害リスク    |          | 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             | ●     | ●   |
| 計画・設計リスク | 設計リスク    | 民間の指示・判断の不備                                |       | ●   |
|          |          | 市の提示条件・指示の不備                               | ●     |     |
|          | 性能リスク    | 要求水準不適合                                    |       | ●   |
|          | 工事遅延リスク  | 民間の責めにより工事が契約に定める工期より遅延する場合                |       | ●   |
|          |          | 市の要求による設計変更等で遅延する場合                        | ●     |     |
|          | 工事監理リスク  | 工事監理に関するもの                                 |       | ●   |
|          | 工事費増大リスク | 市の指示に起因する工事費増大                             | ●     |     |
|          |          | 上記以外の要因による場合                               |       | ●   |



|        |                  |                                 |   |   |
|--------|------------------|---------------------------------|---|---|
| 維持管理運営 | 性能リスク            | 要求水準不適合                         |   | ● |
|        | 施設損傷リスク          | 劣化による施設・備品の損傷                   |   | ● |
|        | 維持管理運営費<br>増大リスク | 市の責めによる事業内容等の変更に起因する場合          | ● |   |
|        |                  | 上記以外の要因による場合                    |   | ● |
|        | 需要リスク            | 需要変動                            |   | ● |
|        | 利用者トラブル<br>リスク   | 利用者からの苦情、利用者間のトラブル等             |   | ● |
|        |                  | 市に対する苦情、市の施策に関わるもの              | ● |   |
|        | 施設瑕疵リスク          | 事業期間中の施設の瑕疵                     |   | ● |
|        | 終了手続き<br>リスク     | 引渡し時の施設性能の低下及び終了手続きに際しての諸費用の発生等 |   | ● |

## 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         | 令和2（2020）年10月～12月                                                             |
| 優先交渉権者との<br>契約の締結 | 令和3（2021）年4月頃                                                                 |
| 隣接街区の再開発事業の竣工     | 令和3（2021）年4月予定                                                                |
| 設計・工事等の実施         | 令和2（2020）年12月頃～令和4（2022）年3月頃<br>（なお、工事の実施は隣接街区の工事完了後令和3（2021）<br>年4月からとなります。） |
| 緑地の運用開始           | 令和4（2022）年度中（令和5（2023）年3月31日まで）                                               |
| 契約満了              | 令和24（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、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

#### (1) 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施設の運営および維持管理について募集の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験および社会的信用などを有する事業者であること。
- ② 複数の企業で共同事業体を構成して応募することも可能とするが、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。

#### (2) 応募者が指定する設計・施工業者に関する要件

##### ＜設計業者に関する要件＞

応募者事業者が指定する設計業者は、以下を要件とします。

- ① 設計業務を行う企業は、提案内容と同等規模以上の施設の設計実績を有すること。
- ② 提案内容に建築物の設計が含まれている場合、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いること。

##### ＜施工業者に関する要件＞

選定された事業者は、工事着工前に以下の条件に適合する施工業者を指定するものとします。

- ① 建設業務を行う企業は、提案内容の建設工事に応じた建設業法（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。

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| 質問の受付期間      | 令和 2（2020）年 10 月 14 日（水）～10 月 26 日（月） |
| 質問の回答        | 令和 2（2020）年 11 月 2 日（月）               |
| 参加表明書類の提出締切日 | 令和 2（2020）年 11 月 6 日（金）               |
| 参加資格審査結果の通知  | 令和 2（2020）年 11 月 11 日（水）を予定           |

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| 企画提案書類の提出締切日        | 令和 2 (2020) 年 11 月 16 日 (月)     |
| 1 次審査の実施            | 令和 2 (2020) 年 12 月 4 日 (金) を予定※ |
| 事業者ヒアリング            | 令和 2 (2020) 年 12 月 24 日 (木) を予定 |
| 2 次審査の実施            | 令和 2 (2020) 年 12 月 24 日 (木) を予定 |
| 審査結果の通知・公表          | 令和 2 (2020) 年 12 月下旬頃           |
| 優先交渉権者との協議・調整・協定の締結 | 令和 3 (2021) 年 1 月以降             |
| 契約の締結               | 令和 3 (2021) 年 4 月頃              |

※1 次審査後、応募者に詳細を通知予定

## 4 応募に関する手続き及び書類

### (1) 質問の受付

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付期間 | 令和 2 (2020) 年 10 月 14 日 (水) から 10 月 26 日(月)まで                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 提出方法 | 質問書【様式 12】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。<br>※電話又は口頭による質問は受け付けない。                                                                                                                                                                                                                                           |
| 回答日時 | 令和 2 (2020) 年 11 月 2 日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 回答方法 | 下記の市ホームページで公表する。<br><a href="https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-1-12-0-0-0-0-0.html">https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-1-12-0-0-0-0-0.html</a><br>※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。<br>※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。<br>※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「IV その他 1 事務局」を参照のこと。                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### (3) 参加表明書類の提出

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 提出締切日 | 令和 2 (2020) 年 11 月 6 日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 提出書類  | <p><b>【参加表明書類】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式 1 参加表明書</li> <li>・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）</li> <li>・様式 3 事業者概要調書</li> <li>・様式 4 類似業務実績書</li> <li>・様式 5 財務状況表</li> <li>・様式 6 誓約書</li> </ul> <p><b>【添付資料】</b></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"> <li>・定款</li> <li>・法人登記履歴事項全部証明書（＊）</li> <li>・印鑑証明書（＊）</li> <li>・法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書（その３の３）（＊）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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（作成している法人のみ）、注記等）（直近３期分のもの）</li> </ul> |
| 留意事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の書類を正本１部、副本１部用意し、持参により提出すること。</li> <li>・【添付資料】は正本１部のみの提出とする。</li> <li>・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「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業 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。</li> <li>・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。</li> </ul>                                                                           |
| 提出先  | 本募集要項「IV その他 １ 事務局」を参照のこと。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### （４）企画提案書類の提出

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 提出締切日 | 令和２（２０２０）年１１月１６日（月）                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 提出書類  | <p>【企画提案書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式７ 提案書</li> <li>・様式８ 貸付料提案書</li> <li>・様式９ 資金調達計画</li> <li>・様式１０ 事業収支計画</li> <li>・様式１１ スケジュール</li> </ul>                                                                                                                                           |
| 留意事項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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-R １部を用意し、持参により提出すること。</li> <li>・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「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業 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。</li> <li>・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。</li> </ul> |
| 提出先   | 本募集要項「IV その他 １ 事務局」を参照のこと。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### （５）事業者ヒアリング

|      |                        |
|------|------------------------|
| 実施日時 | 令和２（２０２０）年１２月２４日（木）を予定 |
|------|------------------------|

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>会場</b>   | 川崎市役所第3庁舎を予定                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>留意事項</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施日時や実施方法の詳細は、一次審査の実施後、事業者に連絡する。</li> <li>・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。</li> <li>・説明15分・質疑30分程度を想定</li> <li>・パワーポイント等を用いて説明を行う場合は、別途指定する日時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。</li> <li>・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。</li> </ul> |

#### (6) 審査結果の通知・公表

|             |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>通知日</b>  | 令和2(2020)年12月下旬頃                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>通知方法</b> | <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><a href="https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-1-12-0-0-0-0-0.html">https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-1-12-0-0-0-0-0.html</a></p> <p>※共同事業体で応募する場合、代表企業に通知する。</p> |

#### (7) 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13】を持参により提出してください。

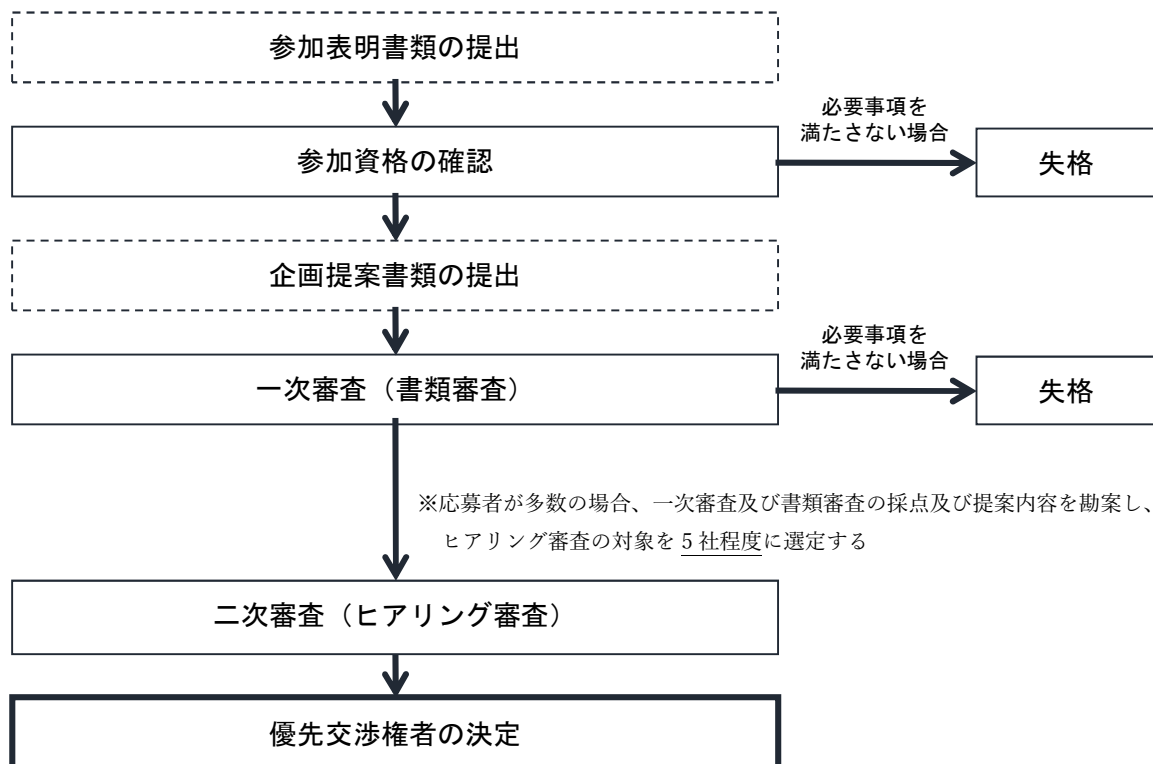


## 5 選定方法・選定体制

### (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、「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業 民間提案審査部会」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、審査基準等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「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業 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 参加表明書類提出後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、民間提案審査部会との接触があった場合
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。

## 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    | 令和2（2020）年12月下旬頃 |
| 優先交渉権者との協議・調整 | 令和2（2021）年1月以降   |
| 基本協定の締結       | 令和2（2021）年1月以降   |
| 契約の締結         | 令和3（2021）年4月頃    |

### 2 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【様式14】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。

この際、構成員及び提案内容、設計内容等の変更は原則として認めません。ただし、優先交渉権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。

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 賃貸借契約

市と優先交渉権者は、基本協定の締結後、協議の上、賃貸借契約を締結します。

建築物を建築する場合、上記賃貸借契約に代えて、事業用定期借地権設定契約を締結します。

事業用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、賃貸借契約、若しくは、事業用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、賃貸借契約、若しくは、事業用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。

## 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 （担当：市橋、塙）

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 ： 044-200-3021

F A X ： 044-200-3967

E-mail ： 50kyoten@city.kawasaki.jp