

川崎生命科学・環境研究センターにおける飲食事業者選定に係る公募要項

1 目的

川崎市は、川崎市殿町地区を中心とするライフサイエンス・環境分野の国際戦略拠点の形成を牽引する中核的な施設として、川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）（以下「同センター」といいます。）の整備・運営を行ってきました。

現在4階建ての同センターのうち、1階から3階は本市が借り受け、本市の研究所として、2階に「健康安全研究所」、3階に「環境総合研究所」が入居しています。1階には共有スペースとして、「大会議室・特別会議室・セミナー室」や「交流ラウンジ」等が設置してあります。また、4階には、民間企業や研究機関等が入居しております。

この度、同センターのみならず、殿町国際戦略拠点キングスカイフロント地区^(※)における就業者・来訪者の利便性の向上を図るとともに、国際戦略拠点にふさわしい質の高い空間を提供し、交流の促進や賑わいを創出することを目的として、レストラン等の飲食事業を行う事業者（以下「運営事業者」といいます。）を次のとおり募集（以下「本募集」といいます。）します。

(※)殿町国際戦略拠点キングスカイフロント地区は、ライフサイエンス分野の企業や研究所等を中心に約80機関が立地し、国内外で活躍する研究者等の高度人材が集まり、活発に交流するエリアです。

●本募集の概要

① 出店スペースの貸付

市は、本募集により選定された運営事業者と「川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）における飲食事業 基本協定書」（以下「基本協定書」という。別紙3参照）を締結したのち、別途、「川崎生命科学・環境研究センター定期建物転貸借契約書」（以下「定期建物転貸借契約書」という。別紙4参照）を締結し、レストラン等の飲食事業を運営するスペースについて有償で貸付します。詳細については、「4 定期建物転貸借契約の内容」を参照してください。

② 初期費用に対する補助

レストラン等の飲食事業の運営に係る初期費用（内装工事費、設備費、備品購入費等の整備費）について、「川崎生命科学・環境研究センターにおける利便施設整備事業補助金交付要綱」（以下「交付要綱」という。別紙5参照）に基づき、1,500万円を上限として市が補助します。詳細については、「5 初期費用に対する補助金」を参照してください。

●川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）の概要

所在 川崎市川崎区殿町3丁目25-13

施設 地上4階建て（敷地面積 約7,000㎡、延床面積 約11,400㎡）

◆1階 共用施設（大会議室・特別会議室・セミナー室、交流ラウンジ等）

◆2階 健康安全研究所

◆3階 環境総合研究所

◆4階 レンタルラボ（民間企業・研究機関等が入居）

2 公募日程

次のとおりです。ただし、やむを得ない事情により変更することがあります。

項 目	日 程
公募要項の配付	令和6年11月25日（月）から令和7年1月31日（金）午後5時まで
応募申込の受付	令和6年11月25日（月）から令和7年1月31日（金）午後5時まで
質疑書の受付	令和6年11月25日（月）から令和7年1月24日（金）午後5時まで
質疑書に対する回答	令和7年1月31日（金）
参加資格確認結果の通知	令和7年2月7日（金）まで
企画提案の受付	令和7年2月10日（月）から2月28日（金）午後5時まで
企画提案の審査（プロポーザル）	令和7年3月上旬
運営予定事業者の決定	令和7年3月中旬
契約締結（基本協定書・定期建物転貸借契約書）	令和7年3月下旬
補助金申請	契約締結日以降
工事着手	貸付開始日以降
営業開始	令和7年9月30日（火）まで

※土曜日、日曜日及び祝日を除く。

※貸付開始日は、契約締結に合わせて協議することとする。

3 応募資格

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。
- (2) 川崎市契約規則（昭和 39 年川崎市規則第 28 号）第 2 条の規定に基づく資格停止期間中でないこと。
- (3) 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。
- (4) 国税又は市税の未納がないこと。
- (5) 川崎市暴力団排除条例（平成 24 年川崎市条例第 5 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 3 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。
- (6) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反している事実がないこと。
- (7) 委託契約その他の契約を締結するに当たり、相手方が前 2 号のいずれかに該当することを知らず、当該者と契約を締結していないこと。
- (8) 当該事業の内容を実行できる資力、能力等を備えていること。
- (9) 応募申込者がレストラン等の飲食事業を参加意向申出書（様式 1）の提出の時点で実施していること。
- (10) 営業に必要な許可を有し、本事業においても必要な営業許可が受けられる見込みであること。

4 定期建物転貸借契約の内容

(1) 貸付期間

貸付開始日は令和 7 年 4 月 1 日以降とし、運営予定事業者の決定後、協議により決定します。貸付終了日は令和 14 年 12 月 27 日とします。なお、契約の更新はできませんが、市が定める手続きを経ることで新たな定期建物賃貸借契約等により引き続き貸付できる場合があります。

(2) 貸付物件

施設名称：川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）1 階

貸付面積：厨房スペース 40 m²、休憩室 13 m²（別紙 2 「平面図」参照）

(3) 飲食事業運営に関する条件等

ア 敷地内は禁煙である。

イ 酒類については、販売を可能とするが、販売時間等は市と協議を行うこと。

ウ 店舗の外観及び内装は、同センター全体の意匠に配慮するものとし、市と協議を行った上で決定すること。

エ 店舗外にメニュースタンド等の設置を希望する場合は、市と協議を行うこと。

オ 食品衛生法、労働安全衛生法を順守し、衛生管理、健康管理に十分に注意を払うとともに、関係法規にかかる問題については、全て運営事業者の負担と責任において対処すること。

カ 臭いを発する可能性がある機器の設置については、万全の対策を講じた上で事前に市の承認を得ること。

キ 利用者からの要望、苦情に対しては誠意を持って対応すること。

ク 災害時は、市の災害対策活動に協力すること。

ケ 施設の維持管理にかかる点検や修繕の際には協力（休業も含む。）をすること。

コ 善良な管理者の注意を持って店舗の維持管理に努めること。

サ 施設の美観、衛生環境を損なわないよう、貸付範囲内の清掃等の維持管理を行うこと。

シ 現場責任者を選任し、現場責任届を市に提出すること。現場責任者は、運営事業者を代表して現場従業員の指導監督及び本市との連絡調整（緊急時の対応を含む。）を行うこと。

ス 営業時間外の施錠等、管理を行うこと。

セ 運営に伴い発生する廃棄物（食品残さ、一般廃棄物、産業廃棄物等）は運営事業者の責任及び負担で適正に処理をすること。

ソ 従業員の駐車場が必要な場合は、運営事業者にて準備すること。

タ 災害対応訓練や研修会への参加を要請した場合は可能な限り対応すること。

チ その他、市から協力要請のある場合、速やかに対応すること。

（４）営業日及び営業時間

営業日、営業時間については、最低限次のとおりとします。ただし、それ以外の日及び時間の営業についても、全日（１２月２９日から１月３日以外の日）の午前８時～午後７時の範囲で提案を可能とします。

ア 営業日：平日（土日祝日及び１２月２９日から１月３日以外の日）

イ 営業時間：午前１１時３０分から午後１時３０分（ランチタイム）

（５）貸付料

運営事業者は、貸付期間にかかる貸付料を市に支払うものとします。貸付料については、事業計画・収支計画や近傍類似価格を踏まえて、年額（４月～３月）の貸付料を税込で提案してください。貸付期間の初年度・最終年度が１年未満の場合の当該年度の貸付料は貸付料（年額）の月割り・日割りで算出します（１円未満数端数切上）。

初年度の貸付料（年額）は貸付期間の開始日から起算して３０日以内に、それ以降の年度分の貸付料（年額）にあっては当該年度の４月３０日までに、市が発行する納入通知書により納入していただきます。ただし、納入の期限の日が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日を納入の期限の日とします。

（６）光熱水費

貸付物件に付帯する電気、水道等の諸設備の使用に必要な経費については運営事業者が負担してください。

（７）用途指定

貸付物件は、レストラン等の飲食事業の用途に供さなければなりません。

（８）禁止事項

ア 貸付物件に建物を建築することはできません。

イ 貸付物件を第三者に転貸することはできません。

ウ 本件貸借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定することはできません。

エ 業務の一部又は全部を第三者に委託することは原則できません。ただし、次のような場合で、運営事業者があらかじめ市に対し書面により届出を行い、市が承認した場合はこの限りではありません。

（ア）運営事業者がフランチャイザー（本部企業）で、提携先企業等に営業権を与えて店舗を営業

する場合

(イ) 複数の者が共同して事業を運営する場合（ＪＶなど）で、主たる運営事業者が提案者となり、提案書で共同事業運営者として位置づけられた従たる運営事業者に業務を委託する場合

(9) 実地調査等

前記（７）及び（８）の履行の確認、並びに、債権の保全上等の必要のため、市が貸付物件の利用状況等についての実地調査を実施するとき、又は関係資料の提出を求めたときは、運営事業者は必ず市に協力しなければなりません。

(10) 違約金

前記（７）及び（８）の条件に違反した場合には、各年度の貸付料（年額）の貸付期間の総額（以下「貸付料総額」という。）の１００分の３０に相当する額を違約金として市に支払わなければなりません。

(11) 契約保証金

運営事業者は、地方自治法施行令第１６７条の１６に基づく契約保証金を市に支払うものとします。契約保証金の額は、川崎市契約規則第３２条第１項に基づき、貸付料総額の１０分の１以上の額とします。契約保証金は本件契約期間が満了したとき、貸付物件の原状回復を確認後、運営事業者の請求に基づき利息を付さずに返還します。なお、運営事業者が本件契約上の義務を履行しないときは、市は本件契約を解除し、納付された契約保証金は川崎市に帰属することになります。

(12) 連帯保証人

債務履行のために、次の要件を備えた連帯保証人を立てることとします。

ア 市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。

イ 年額２６０万円以上の所得又は公簿価格２００万円以上の固定資産を有していること。

ウ 国税又市税の未納がないこと。

エ 後記７（１）の連帯保証人に関する書類を提出すること。

(13) 貸付物件の引渡しと返還

貸付物件は現況有姿の状態で引き渡しますので、本件契約が終了したときは、原則として引き渡し時点の原状に回復して返還しなければなりません（「別紙６「厨房スペース現況図」参照）。

なお、その際には市補助金により取得した設備や備品等の財産の取扱いについては市と協議していただきますが、原則として引き続き使用に耐えうるものなどは市の帰属とします。

ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、当該貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができます。

5 初期費用に対する補助金

(1) 補助金の範囲

レストラン等の飲食事業等の整備に必要な工事費については運営事業者が負担するものとなりますが、市は、運営事業者に対して交付要綱に基づき、厨房・配膳等の設備とともに明るく活気のある空間演出など、レストラン等の飲食事業の整備に係る初期費用（内装工事費、設備費、備品購入費等の整備費）を補助します。明るく活気のある空間演出については、交流ラウンジの照度を向上させる照明設備の導入及び机・椅子の更新等を補助対象とし、必須の取組とします。

なお、本募集の選定は、補助金の交付をただちに決定するものではありません。運営事業者は、基本協定書の締結を経て、自ら補助金交付申請に係る手続を行う必要があります。また、補助金により取得した設備・備品の維持管理は運営事業者が責任を持って行ってください。

(2) 上限額

補助金の上限額は、１，５００万円とします。

(3) 交付要綱

補助金の活用に際しては、交付要綱を厳守してください。

注：補助金の繰越については市議会の議決を要します。

6 応募の手続き

- (1) 公募要項の配布:令和6年11月25日(月)～令和7年1月31日(金)午後5時
・川崎市ホームページにおいて、ダウンロードできます。
- (2) 応募申込の受付:令和6年11月25日(月)～令和7年1月31日(金)午後5時(土日祝日除く)
午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

【受付場所】〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市役所本庁舎14階 臨海部国際戦略本部成長戦略推進部

電話 044-200-3690(直通)、FAX 044-200-3540

Eメール 59seisen@city.kawasaki.jp

※書類は受付場所に直接持参してください。郵送・Eメールでの受付は行っておりません。

- (3) 質疑書の受付: 令和6年11月25日(月)～令和7年1月24日(金)午後5時
・本公募要項に関する質疑は、質疑書(様式4)により受付します。
・提出方法については、Eメールでお願いします。送信後は、電話で質疑書送信の旨を連絡してください。
・質疑書を提出できる者は応募申込者に限ります。
・質疑書に対する回答は、令和7年1月31日(金)までにEメールにて全ての質疑書に対する回答を応募申込者全員に回答します。(質疑書提出者が特定されると思われる情報は公開いたしません。)
- 【受付場所】上記「応募申込の受付」と同じです。
※現地調査の希望をされる場合は、事前に上記まで御連絡ください。
- (4) 参加資格確認結果の通知
・応募申込者には、本募集の提案資格の有無について、令和7年2月7日(金)までにEメールにて参加資格確認結果を通知します。
- (5) 企画提案の受付:令和7年2月10日(月)～2月28日(金)午後5時(土日祝日除く)
午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)
- ・企画提案書類を提出できる者は、応募申込者で、提案資格有として参加資格確認結果の通知があった者に限ります。なお、応募申込者から所定期間内に提出がない場合は、応募申込を辞退したものとみなします。
- 【受付場所】上記「応募申込の受付」と同じです。
※書類は受付場所に直接持参してください。郵送・Eメールでの受付は行っておりません。

7 応募に必要な書類

(1) 応募申込 (各 1 部)

	書類名称	内容
1	参加意向申出書	参加意向申出書 (様式 1)
2	川崎市暴力団排除条例に関する書類	暴力団排除条例に係る誓約書 (様式 2)
3	事業者の概要等	① 商業登記簿 (履歴事項全部証明書) ※個人の場合は、住民票記載事項証明書、身分証明書、登記されていないことの証明書 ② 印鑑証明書 ※個人の場合は、印鑑登録証明書 ③ 定款、その他これに準ずるもの (法人の場合のみ)
4	財務諸表 (有価証券報告書又は決算書)	・財務諸表 (写し・直前決算 3 年間分) 損益計算書、貸借対照表、株主資本等変動計算書 (利益処分計算書) について法人名を明記して提出 ※個人の場合は、所得税確定申告書の写し
5	納税証明書	① 国税の納税証明書 (その 3 の 3 「法人税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用) ※個人の場合は、その 3 の 2 「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用 ② 市税の納税証明書 (川崎市内に本社又は事業所がある場合のみ) ア 法人市民税 申込み時点において終了している事業年度のうち直近 2 年度分の納税証明書 (未納がないこと。) イ 固定資産税・都市計画税 (償却資産を含む。) 令和 4 年度及び令和 5 年度の納税証明書 (未納がないこと。) ※個人 (川崎市民の方) の場合は、 ア 市民税 令和 4 年度及び令和 5 年度の納税証明書 (未納がないこと。) イ 固定資産税・都市計画税 (償却資産を含む。) 令和 4 年度及び令和 5 年度の納税証明書 (未納がないこと。)
6	連帯保証人に関する書類【連帯保証人が法人の場合】	① 連帯保証人が法人の場合 ア 連帯保証人となる旨の同意書 (様式 3) イ 商業登記簿 (履歴事項全部証明書) ウ 印鑑証明書 エ 国税の納税証明書 (ア) (その 2・所得金額用) (イ) (その 3 の 3 「法人税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用) オ 固定資産課税台帳記載事項証明書 前記エ (ア) の書類で年額 2 6 0 万円以上の所得金額がある場合は、提出いただく必要はありません。 カ 市税の納税証明書 (川崎市内に本社又は事業所がある場合のみ) (ア) 法人市民税 申込み時点において終了している事業年度のうち直近 2 年度分の納税証明書 (未納がないこと。) (イ) 固定資産税・都市計画税 (償却資産を含む。) 令和 4 年度及び令和 5 年度の納税証明書 (未納がないこと。) キ 財務諸表 (有価証券報告書又は決算書の写し・直前決算 3 年間分) 損益計算書、貸借対照表、株主資本等変動計算書について法人名を明記して提出

6	連帯保証人に関する書類【連帯保証人が個人の場合】	② 連帯保証人が個人の場合 ア 連帯保証人となる旨の同意書（様式3） イ 印鑑登録証明書 ウ 身分証明書 破産者等でないことの証明書（本籍地の市区町村長発行） エ 登記されていないことの証明書 成年被後見人又は被保佐人とする記録がないことの証明書 問い合わせ先 東京法務局後見登録課 電話03-5213-1360 横浜地方法務局戸籍課 電話045-641-7976 オ 連帯保証人に関する国税の納税証明書 （ア）（その2・所得金額用） （イ）（その3の2「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用） カ 市税の納税証明書（川崎市民の方のみ） （ア）市民税 令和4年度及び令和5年度の納税証明書（未納がないこと。） （イ）固定資産税・都市計画税（償却資産を含む。） 令和4年度及び令和5年度の納税証明書（未納がないこと。）
---	--------------------------	--

（2）企画提案（提出部数5部）

	書類名称	内容
1	事業提案書	様式任意 ・別紙1「事業提案書に記載する事項」に基づき作成すること ・A4サイズ／片面20枚以内で作成 ※表紙は除き、店舗レイアウトを含む ※図面等はA3サイズでも可としますが、提出する際にはA4サイズに折り込むこと

※ 証明書はいずれも原本とし、発行後3か月以内のものが必要となります。なお、提出された書類は返却しませんので、御了承ください。

●留意事項

- ① 上記書類のほか、必要に応じて書類の提出を求めることがあります。
- ② 提出書類は、理由のいかんを問わず返却いたしません。
- ③ 提出された書類は、今回の選考以外には使用しません。
- ④ 応募に要する費用は、応募申込者の負担とします。
- ⑤ 作成に当たっては、事業者名が特定されないような記載をお願いします。

8 運営予定事業者の選定等

(1) 運営予定事業者の選定方法

応募申込者の中から、市において企画内容や実施能力等を審査により総合的に判断の上（別紙7「採点表」参照）、運営事業予定者及び次点者を決定します（評価内容により次点者を定めないことがあります。）。

(2) 審査の実施

提出書類及び提出書類による企画提案者のプレゼンテーション（プロポーザル）の内容に基づき市が審査を実施します。企画提案の審査は、令和7年3月上旬を予定しています（企画提案者によるプレゼンテーションの日時については後日連絡します。）。

本公募要項で規定する提出書類に対して、応募申込者から提出された書類に不足、不備等が判明した場合でも、市が補足、修正等の必要性を連絡することはありません。

なお、企画提案書類の内容について、市から質問する場合があります。その場合は、速やかに書面で回答してください。

(3) 失格要件

次の失格要件に該当すると認められる場合は、審査の上、失格とします。

- ア 本公募要項の定める応募資格要件を満たしていない場合
- イ 企画提案書類の内容が、本公募要項に示す要件を満たしていない場合
- ウ 企画提案書類に虚偽の記載があることが判明した場合

(4) 運営予定事業者の決定時期及び審査結果の通知、公表

運営予定事業者は、令和7年3月中旬に決定する予定です。審査結果は応募申込者全員に文書で通知しますが、審査結果や内容に関するお問い合わせには応じられません。なお、決定した運営予定事業者等については公表する予定です。

(5) 運営予定事業者の決定の取り消し

次の場合には、運営予定事業者としての決定を取り消します。

- ア 運営予定事業者の決定から契約締結までの間に、運営予定事業者について資金事情の変化等により飲食事業の運営実施の履行が確実にないと市が判断した場合
- イ 著しく社会的信用を損なう等、運営予定事業者として相応しくないと市が判断した場合
- ウ 運営予定事業者が本公募要項の定める応募申込者の資格要件に適合しなくなった場合
- エ 運営予定事業者が本件契約を締結しない場合

9 契約締結

市と運営予定事業者は令和7年3月下旬以降に契約を締結します。基本協定書（案）及び定期建物転貸借契約書（案）は別紙のとおりです。運営予定事業者の企画提案書類の内容を反映させる等の目的で、契約締結にあたり、内容の補正等を行う場合があります。また、本件契約に貼付する収入印紙及び本件契約締結に関して必要な費用は、運営事業者の負担となります。

なお、運営予定事業者が本件契約を締結しない場合、運営予定事業者としての決定は無効となります。また、川崎市契約規則第2条に基づき、今後3年間、川崎市の一般競争入札に参加することができなくなることがあります。

契約締結後、令和7年9月30日（火）までに営業を開始してください。また、左記の期限よりも早期に営業が開始できるように努めてください。

10 その他

- (1) 事情により予告なく公募を取り止める場合があります。
- (2) 本公募要項に定めるもののほか、地方自治法、地方自治法施行令、川崎市財産規則、川崎市契約規則、その他関係法令等の定めるところによります。
- (3) この契約において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限りします。
- (4) 参加意向申出書（様式1）を提出した後に辞退する際は、辞退届（様式5）を提出してください。
- (5) 本公募要項に関する問い合わせ先は、6（2）です。

1 1 添付資料一覧

- 別紙 1 事業提案書に記載する事項
- 別紙 2 平面図
- 別紙 3 基本協定書（案）
- 別紙 4 定期建物転貸借契約書（案）
- 別紙 5 交付要綱（案）
- 別紙 6 厨房スペース現況図
- 別紙 7 採点表

【様式】

- 1 参加意向申出書（様式 1）
- 2 暴力団排除条例に係る誓約書（様式 2）
- 3 連帯保証人となる旨の同意書（様式 3）
- 4 質疑書（様式 4）
- 5 辞退届（様式 5）