

令和6年度東扇島利便施設誘致事業 コンビニエンスストア等事業者募集要項

1 趣 旨

川崎市港湾振興会館（以下「マリエン」といいます。）は、川崎港の拠点施設として港湾行政を行うのに必要な機能を備えるとともに、市民と川崎港のふれあいの場として、展望室やテニスコートなど、多様なサービスを提供する場となっています。

一方で、2020年に港湾局が実施した通勤者や来訪者へのアンケート調査結果において充実・改善してほしい施設の上位にコンビニエンスストアが挙げられるなど、利便性の向上が課題となっています。

そのため、施設利用者や周辺地域の就労者に対する利便性向上を図り、もって川崎港の振興に資することを目的に、マリエンの敷地の一部におけるコンビニエンスストアの設置・運営を行う事業者を募集いたします。

2 公募概要

(1) 募集要項の公表日

令和6年8月6日

(2) 主催者

川崎市長 福田 紀彦

(3) 担当部課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市港湾局港湾経営部経営企画課

電 話：044-200-3062

F A X：044-200-3981

E - m a i l：58keiki@city.kawasaki.jp

市HP： <https://www.city.kawasaki.jp/580/page/0000168237.html>

(4) 公募の対象となる事業者

マリエンの利用者や周辺地域の就労者等に対する利便性向上を目的として、コンビニエンスストア（※）の運営を行う者

※ ここでいう「コンビニエンスストア」とは、次に掲げる要件を全て満たす店舗をいいます（以下同じ）。

① 24時間営業であること

② 日用品及び飲食料品の販売を行うこと

③ 上記②の用途に供する部分の床面積が30㎡以上250㎡未満である

(5) 公募の概要

応募者は「4 公募対象物件」に掲げる物件（コンビニエンスストア用地）の賃料の提案を行うと共に、コンビニエンスストアの運営について提案を行います。川崎市（以下「市」といいます。）は「東扇島利便施設誘致事業審査委員会」（以下「審査委員会」といいます。）を設置し、応募者の応募資格や上記賃料等の提案について審査を行い、事業者の選定を行います。選定された事業者（以下「選定事業者」といいます。）は市との間で事業実施協定、契約の締結を行い、コンビニエンスストアの運営（※）を行います。

※ 選定事業者がコンビニエンスストアの運営をフランチャイズ契約により他の者に行わせることは可能です。詳細については「7 施設の運営に係る留意事項」を参照。

(6) 事業者公募日程（予定）

募集開始	令和6年8月6日（火）
質問受付期限	令和6年8月26日（月）17時（必着）
質問回答	令和6年9月2日（月）
参加意向申出書提出締切	令和6年9月11日（水）17時（必着）
参加資格確認結果の通知	令和6年9月17日（火）
提案書類提出期限	令和6年9月19日（木）17時（必着）
提案書等に関するヒアリング	令和6年9月25日（水）
審査結果通知	令和6年9月下旬
契約締結に向けた調整	令和6年10月～
契約締結	令和7年1月中
貸付開始	令和7年1月27日

3 応募者の資格要件

- (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) 別紙仕様書の内容を実行できる資力、能力等を備えていること。
- (9) 応募者がコンビニエンスストア営業を参加意向申出書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。
- (11) 応募者の資格の喪失
 - 応募者が次に掲げる場合に該当したときは、その者を選定の対象から外し、若しくは選定事業者の選定を取り消す場合があります。
 - ア 審査委員会の委員又は選定手続き業務に従事する市職員に対し、本件応募について不正に接触する行為その他の公正な手続きを妨げる行為の事実が判明した場合
 - イ 本件応募について不正な利益を得るために連合した場合
 - ウ 提出書類等に虚偽の記載があった場合
 - エ その他選定の手続きにおいて不正な行為があったと市が認めた場合
 - オ 応募資格を満たしていないことが判明した場合
 - カ 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
 - キ 著しく社会的信用を損なう行為等により、応募者が選定事業者として業務を行うことについてふさわしくないと市が認めた場合

4 対象物件

物件種別：土地

用途：コンビニエンスストアの設置（建設）及び運営

所在：川崎区東扇島38-1の内（マリエン敷地の一部）

面積：1970.44㎡

別添図面1「コンビニエンスストア用地平面図」参照

【物件の現況】

事項	現況等	
都市計画等	市街化区域・ 市街化調整区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率等	建ぺい率80%、容積率400%
	防火地域	準防火地域
	地区計画等	臨港地区（商港区） ※ 用途規制については、川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例の定めによります。
水道等	<ul style="list-style-type: none"> ・水道管：別添図面2「コンビニエンスストア用地周辺水道管図面」参照 ・排水管：別添図面3「コンビニエンスストア用地周辺雨水管図面」参照 排水管については公共下水道管理区域外となっておりますので、発生する汚水等（雑排水を含む。）は、当該敷地内において事業者の負担で浄化槽処理を行い、排水管に排出してください。 ・ガ ス：現状では都市ガス供給区域外となっております。 ・その他のインフラ整備状況につきましては、各関係企業にお問い合わせください。 	
道路	南西側 幅員約22m道路が整備済 南東側 幅員約25m道路が整備済	
地盤等の状況	<p>本物件は浚渫土による埋立地であり、埋立工事の際に使用した仮設材等が残存している可能性があります。埋立当時の工事図面については閲覧可能です。</p> <p>また、地盤状況については、必要に応じて応募者の負担でボーリング調査等を行ってください。</p>	

5 市の土地の利用条件

(1) 運営条件と賃料

ア 運営の根拠及び期間

賃貸借期間 15 年間の事業用定期借地権（借地借家法第 23 条第 2 項）を設定

イ 賃料

応募者が次に掲げる最低賃料以上の賃料を提案し、選定事業者は自らが提案した賃料を市に対して支払うこととなります。

最低賃料 月額 898,520円 (456円/㎡)

- ・賃料は土地の引渡しを行った日（賃貸借期間の初日）から発生します。
- ・貸付物件の価額が著しく上昇したとき、市が貸付物件につき特別の費用を負担することとなったとき、その他正当な理由があると認められるときは、市から賃料の増額を請求することができるものとします。
- ・賃料は市の発行する納入通知書により、別途協議の上定めた期日までに支払うこととします。

(2) 権利の譲渡等の禁止

選定事業者は、市の書面による事前の承認を得ないで、次に掲げる行為をしてはなりません。

ア 本件借地権に係る権利を第三者に譲渡すること

イ 物件を第三者に転貸すること。

ウ 本件借地権に係る権利に担保権又はその他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

エ 物件の土地上の建物を第三者に譲渡し、又はその全部若しくは一部を賃貸すること。

6 施設の設置等に係る留意事項

(1) 土地の引き渡しについて

コンビニエンスストア用地は現状引渡しとなります。コンビニエンスストア設置のため必要な撤去や移設に要する費用については選定事業者が負担するものとします。なお、選定事業者は、土地引渡し後に本物件に隠れた瑕疵があることを発見しても、市に対して賃料及び契約保証金の減免又は損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとします。

(2) インフラ整備について

コンビニエンスストア用地への電線・給水管等の引き込み、プロパンガス・浄化槽の設置その他必要な整備は、選定事業者の負担で行うこととします。水道等の整備状況については p 4 を御参照ください。

(3) 港湾管理用ケーブルについて

コンビニエンスストア用地には港湾管理用ケーブルが埋設されており、土地引渡し後も市が管理を行います。当該ケーブルについて市が整備点検等のため工事を行う場合は、選定事業者は市に協力しなければなりません。

また、選定事業者は、コンビニエンスストア建設工事に際しては、港湾管理用ケーブルに支障を与えないよう、事前に市に施工図面等を提出の上、協議を行う必要があります。

(4) マリエン駐車場の看板について

現在コンビニエンスストア用地に設置されているマリエン駐車場看板については、土地引渡し後も市が管理を行います。当該看板について市が整備点検等のため工事を行う場合は、選定事業者は市に協力しなければなりません。

また、店舗等のレイアウト上看板の移設が必要な場合は、選定事業者は事前に市と協議の上、市が指定した範囲内で看板の移設を行うことができます。この場合の移設費用は選定事業者が負担するものとします。

(5) フェンスの設置について

歩行者の安全を確保するため、歩行者がコンビニエンスストア用地を歩いてマリエン駐車場を横断することのないよう、選定事業者は、コンビニエンスストア用地とマリエン駐車場（業務棟側）の境界線上に、自らの負担においてフェンスを設置しなければなりません。

なお、フェンスの設置にあたっては基礎を布基礎とする等により、マリエン駐車場側の雨水等がコンビニエンスストア用地に侵入しないように必要な措置を講じなければなりません。

また、フェンスの高さは1500mm以上とします。

(6) 歩行者用出入り口の確保について

選定事業者は、歩行者が安全にコンビニエンスストア用地に出入りできるよう、指定された範囲内に歩行者用の出入り口を設置しなければなりません（別添図面1「コンビニエンスストア用地平面図」参照）。

(7) 緑化面積の確保及び既存植栽の移設について

選定事業者は、川崎市緑化指針に則り緑化面積を確保しなければなりません（建築敷地面積の10%以上）。なお、川崎市緑化指針に係る協議については、選定事業者が市建設緑政局と協議を行う必要があります。

また、緑化箇所は適切に管理すること。

(8) 歩道切り下げ工事について

歩道の切り下げ工事は、切り下げの幅、箇所数等、道路管理者と必要な協議を行った上で行うものとします。

また、選定事業者は貸付期間終了後、自らの負担で歩道の原状回復を行わなければなりません。

(9) 施設の設置等に当たって必要な諸手続きへの対応

道路管理者、保健所及び水道局など、施設の設置等に当たって協議・申請・届出が必要な部署への対応は選定事業者が行うものとします。

(10) 原状回復について

選定事業者は、貸付物件について、貸付期間終了後、自らの負担で原状回復の上、市に返還しなければなりません。ただし、市が貸付物件の全部又は一部につ

いて原状回復の必要がないと認めたときはこの限りではありません。

7 施設の運営に係る留意事項

(1) 指定用途以外の利用の禁止

選定事業者は貸付物件を「3 公募対象物件」に掲げる用途以外の用途に供してはなりません。

(2) 維持保存義務

選定事業者は、貸付物件（建築、電気、機械及び防災等の各設備を含む）を善良な管理者の注意をもって、維持保存しなければなりません。

(3) 市の事前承認が必要な事項

選定事業者は、貸付物件について修繕その他の行為をしようとするときは、事前に書面により市の承認を得なければなりません。

(4) 市への報告義務

選定事業者は、次の各号について市に対する報告義務を負うものとします。

- ・ 選定事業者は、市が提出を求めたときは、当該年度の事業報告書を速やかに提出しなければなりません。
- ・ 重大な事故等が発生した場合は、直ちに書面で市に報告を行い、その指示に従ってください。

(5) 防犯対策

選定事業者は、貸付物件に係る防犯対策を自ら行うこととします。

(6) 清掃

選定事業者は、貸付物件に係る清掃を自ら行うこととします。

また、周辺の美化活動にも積極的に参加するように努めなければなりません。

(7) 損害賠償

選定事業者は、営業にあたり市又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければなりません。

(8) 営業時間等

24時間営業とします。

(9) 営業形態

選定事業者による直営又はフランチャイズ方式（※）

※ フランチャイズ方式により営業を行う場合は、フランチャイザー（本部・本部企業）及びフランチャイジー（加盟店・加盟者）の関係を示した説明資料を提出してください。

【フランチャイズ方式により営業を行う際の遵守事項】

- ・ コンビニエンスストア用地について、選定事業者（フランチャイザー）がフランチャイジーに対して土地の転貸を行わないこと。

(10) 必須商品・サービスについて

特に需要の高いATM、宅配便の取扱いについては、必須とします。また、東扇島周辺には診療所・薬局が少なく、医薬部外品の販売についても必須とします。

(11) 川崎みなと祭りにおける協力

川崎みなと祭りは、川崎マリエンが主会場となることから、開催時にシャトルバスの駐車スペース等について川崎みなと祭り実行委員会等関係者に協力すること。

8 応募手続き

(1) 共通事項

ア 提出書類の要件

提出書類は、次に掲げる要件のいずれも満たしていることが必要です。

(ア) 本募集要項に定める申請期間、提出先及び提出方法に適合していること。

(イ) 次のとおり記載事項に不備がないこと。

- ・指定する作成様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合していること。
- ・記載すべき事項が全て記載されていること。p 11 に掲げる事業提案書にあつては、別紙2に掲げる「1. 店舗等のレイアウト」から「6 川崎港の広報及びマリエン周辺地域の活性化に関する提案」までの事項が全て記載されていること。
- ・虚偽の内容が記載されていないこと。

イ 提出書類の取扱い

(ア) 提出書類に記載された個人情報、選定事業者の選定、審査その他の出店手続きを実施する目的以外に、応募者に無断で使用することはありません。

(イ) 市は、審査委員会に対し、その所掌事務を遂行するために必要な範囲内で、提出書類の全部又は一部（個人情報を含む。）を提供します。

(ウ) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却しません。

(エ) 市が提示する募集要項等の著作権は市に帰属し、応募者が提出した書類等の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。

(オ) 市は、出店手続きに係る事務の遂行上必要な範囲において、提出書類の複製を作成することができるものとします。また、選定手続きの経過及び選定結果の公表等のため必要と認めるときは、応募者の承諾を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

(カ) 提出書類等の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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事業手法、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとします。

ウ 費用の負担

応募、選定、契約締結の手続きに要する費用は、各応募者の負担とします。

(2) 公募参加に関する提出書類

下記書類を紙面にて1部ずつ提出してください。

下記により提出いただく「商業登記簿」、「住民票記載事項証明書」「印鑑証明書」、「印鑑登録証明書」、「納税証明書」、「身分証明書」、「登記されていないことの証明書」は、いずれも発行後3か月以内の原本を提出していただきます。

書類名	内容
1 公募参加申込書	様式1
2 川崎市暴力団排除条例に関する書類	様式2
3 商業登記簿謄本	履歴事項全部証明書
4 既存店舗等において取得した各種営業許可の写し	「3 応募者の資格要件」を満たしていることがわかるもの
5 印鑑証明書	印鑑証明書又は印鑑登録証明書
6 定款	最新のもの
7 企業概要	企業の概要がわかるもの（パンフレット等）
8 決算書	最近3か年分の貸借対照表、損益計算書、余剰金処分計算書
9 納税証明書（国税）	その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」の滞納税額のない証明用
10 納税証明書（市町村税等）	法人住民税（市区町村）又はこれに相当するもの及び固定資産税（償却資産を含む）の直近3年度分の納税証明書
11 免許等	提案する企画の実施に必要な免許等がある場合は、その写しを提出すること
12 フランチャイズ契約の概要（フランチャイズ方式で営業を行う場合のみ提出）	フランチャイズ方式で営業を行う場合は、フランチャイズ契約の概要を提出してください。概要にはコンビニエンスストアの営業における、フランチャイザー（本部・本部企業）及びフランチャイジー（加盟店・加盟者）の具体的な責任の所在（事故発生時の補償における責任の所在を含む）を示すものとします。

ア 受付期限

令和6年9月11日（水）17時（必着）

イ 提出場所

2（3）に同じ

ウ 提出方法

持参又は郵送（書留郵便等の配達記録が残る方法に限る。）とします。なお、持参の場合は事前連絡の上、9時から17時までの間にお越しくください（ただし12時から13時を除く。また土曜日、日曜日及び国民の祝日を除く。）。

エ 参加確認結果通知書の交付

参加意向申出書を提出した者に対しては、提案資格の確認の結果を令和6年9月17日（火）までに提案資格確認結果通知書により通知します。「参加意向申出書」に記載のある連絡担当者 E-mail 宛て電子メールで送付する予定です。

オ 参加意向申出書の記載事項が変更された場合

応募書類を提出した後に、公募参加申込書の記載事項が変更された場合は、「公募参加申込書記載事項変更届」（様式4）を提出してください。

カ 応募を辞退する場合

当該業務委託について提案資格を有するとの確認通知を受けた者が、提案を辞退する場合は、辞退書（第6号様式）により届け出なければなりません。

(3) 質問書の受付

本公募に関する質疑は、質問書（様式5）により受付します。

質疑書を提出できる者は応募者に限ります。

ア 受付期限

令和6年8月26日（月）17時（必着）

イ 提出場所

2（3）に同じ

ウ 提出方法

電子メール

エ 質疑に対する回答

公平を期するため、質問内容と合わせ、回答を令和6年9月2日（月）までに市HPで公開します。

市HP：<https://www.city.kawasaki.jp/580/page/0000168237.html>

(3) 事業提案書の受付

下記書類を紙面にて1部ずつ提出してください。

併せて、電子データ(pdf形式)をCD-R等に格納し、別途提出してください。

書類名	内容
1 事業提案書	事業提案書 別紙2「事業提案書の記載事項」に基づき作成してください。 ※事業提案書は30ページ以内で作成してください。 ※使用する用紙は原則としてA4用紙とします(別紙2内で別途用紙指定がある場合を除く)。
2 賃料提案書	様式3

ア 受付期限

令和6年9月19日(木) 17時(必着)

イ 提出場所

2(3)に同じ

ウ 提出方法

持参又は郵送(書留郵便等の配達記録が残る方法に限る。)とします。なお、持参の場合は事前連絡の上、9時から17時までの間にお越しく下さい(ただし12時から13時を除く。また土曜日、日曜日及び国民の祝日を除く。)

9 選定に関する事項

(1) 選定の方法

プロポーザル方式。

審査委員会は物件に係る賃料に関する提案と、それ以外の事項に関する提案を総合的に評価の上、事業者選定を行い、市が選定事業者を決定します。賃料に関する提案とそれ以外の事項に関する提案の比重は1:2です。

なお、受付期間開始から選定までの間に、応募者又はそれと同一と判断される団体等が、審査委員会委員に面談を求めることや、応募者のPR資料等を提出することにより、自らを有利に、又は他の者を不利にするように働きかけることを禁じます。

(2) 選定の手順

選定は、次の手順により実施します。

ア 応募資格等に係る審査(申請の形式的要件に係る審査)

審査委員会は、提出書類を受理した全ての者を対象として、本募集要項「3 応募者の資格要件」及び「8(1)ア 提出書類の要件」に適合しているかどうかについて審査し、申請の要件に適合しないと判断された者は失格となります。市は、失格とされた者に対して速やかに通知を行います。

イ 事業提案書に係る審査

審査委員会では9(2)アの形式的要件審査で失格とされた者を除く応募者の事業提案書を審査します。

ウ 応募者のプレゼンテーション等

審査においては応募者がプレゼンテーションを行う時間及び委員から応募者へ質問を行う時間を設けますので、出席をお願いいたします。

プレゼンテーションの内容については次のとおりです。

対象者：9(2)アの形式的要件審査で失格とされた者を除く応募者
時間：25分程度(プレゼンテーション15分程度、委員からの質問10分程度)
出席者：プレゼンテーションを行う者1名。補助者は2名までとします。
内容：事業提案書の補足説明、アピールポイント
方法：パワーポイントその他の方法によるものとします。

時間や場所等の詳細については事前に連絡・調整させていただきます。

エ 事業者の選定

審査委員会では別紙1「事業者選定における評価項目」に基づき事業提案書及びプレゼンテーション内容を審査し、最も高く評価された応募者を選定事業者とします。

オ 選定結果の通知

市は9(2)アの形式的要件審査で失格とされた者を除く応募者に対して、選定結果を募集受付終了後概ね30日以内に通知します。

なお、審査の経過などに関する問い合わせには応じません。

エ 選定事業者の公表

選定事業者については市のホームページ(p1参照)にて公表を行います。

10 選定事業者決定後の手続きについての留意事項

(1) 事業実施書(案)の提出

選定事業者は、選定結果の通知を受けてから30日以内に、事業提案書等に基づく事業実施書の案を提出しなければなりません。事業実施書は、事業計画、事業スケジュール、建物概要・配置計画(平面・立面・断面図含む)、事業提案書における提案事項の骨子等をまとめたものです。事業は、この事業実施書に基づき、実施されなければなりません。

(2) 事業実施協定書の締結

選定事業者は、事業実施書の案について市と必要な修正等を協議の上、市との間で事業実施書に基づき事業実施協定書を締結します。

ただし、選定事業者と契約者が異なる場合は、市、選定事業者及び契約者の3者間で事業実施協定書を締結します。

また、事業実施書について、市と選定事業者の協議が調わなかった場合には、選定

事業者としての資格が取り消されることがあります。

(3) 本契約の締結

選定事業者は、市との間で公正証書により本契約を締結するものとします。

(4) 連帯保証人

本契約の締結時に、次の要件を全て備えた連帯保証人を立てていただきます。ただし、選定事業者と契約者が異なる場合は、契約者は次の要件を全て備えた連帯保証人の他に、選定事業者を連帯保証人として立てなければなりません。

- ・川崎市内又は近接市区町村に住所又は事務所を有すること。
- ・国税及び川崎市税の未納がないこと。
- ・応募者が提案した賃料（年額）に相当する額以上の年額所得又は固定資産を有すること。

※契約保証金として賃料月額 \times 19か月分相当を追加納入いただいた場合は連帯保証人を立てることを免除することができます。ただし、選定事業者と契約者が異なる場合において、選定事業者が連帯保証人となることは必須です。

(5) 契約保証金及び賃料の納入

契約保証金（契約期間の賃料総額の $\frac{1}{10}$ に相当する額）は本契約締結と同時に、市が発行する納付書により納入していただきます。

※（4）の追加納入がある場合はそれを加算した額となります。

また、賃料は本契約で定める期日までに、市が発行する納入通知書により、納入していただきます。

(6) 契約に要する費用の負担

契約の締結及び履行に要する費用は選定事業者の負担とします。