

市営飯塚耐火住宅跡地活用事業
公募型プロポーザル募集要項

令和8年9月15日
川口市 都市計画部 住宅政策課

— 目 次 —

1	事業名・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	本事業の概要・・・・・・・・	1
3	公募対象地の概要・・・・・・・・	1
4	公募要件等・・・・・・・・	2
5	公募対象地の賃貸条件等・・・・・・・・	5
6	募集スケジュール・・・・・・・・	6
7	応募者の資格要件・・・・・・・・	6
8	応募者の制限・・・・・・・・	7
9	参加資格確認基準日・・・・・・・・	8
10	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い・・・・・・・・	9
11	事業者の負担・・・・・・・・	9
12	その他の留意事項・・・・・・・・	9
13	応募手続き・・・・・・・・	10
14	事業者の選定方法・・・・・・・・	13
15	契約に関する事項・・・・・・・・	15
16	事業実施に関する事項・・・・・・・・	17
17	本事業に関する窓口・・・・・・・・	19

募集要項【様式】

様式1 募集要項に関する質問書

募集要項【資料】

- 資料1 公募対象地に係る資料集
- 資料2 様式集（事業参加申込書・事業提案書）
- 資料3 優秀提案者選定基準
- 資料4 基本協定書（案）
- 資料5 事業用定期借地権設定契約書（案）

1 事業名

市営飯塚耐火住宅跡地活用事業（以下「本事業」という。）

2 本事業の概要

本事業用地は、昭和28年から市営飯塚耐火住宅として利用されてきたが、老朽化に伴い、隣接する県営川口飯塚住宅と一体的に建替えを行う計画となり、建替えによって生じた土地（以下「公募対象地」という。）である。

本事業は公募対象地において、隣地に建設予定の県営川口飯塚住宅（以下「県営住宅」という。）や周辺地域に貢献するサービスを提供し、県営住宅の入居者及び地域住民の安全・安心な暮らしや利便性の向上を支援することを目的とする。

本募集は公募対象地を川口市（以下「市」という。）から賃借し、県営住宅の入居者及び地域住民に貢献するサービスの提供を目的とした施設（以下、総称して「地域貢献施設」という。）を自ら建設・整備・所有し、運営する事業者をプロポーザル方式により選定するため、市が公募するものである。

3 公募対象地の概要

（1）公募対象地の概要（法令等に基づく制限等）

項目	内容
地名地番	埼玉県川口市飯塚3丁目269番1
地目	宅地
地積	874.90㎡
所有者	川口市
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建蔽率	60%
容積率	200%
防火指定	準防火地域
高度地区	なし
高さ制限	31m以下（景観計画）
日影規制	[対象建築物]高さ10m 超 [測定面]4m [規制時間](2)5時間・3時間
その他の制限	景観法 緑化計画
接道状況	横曽根第50号線 認定幅員：(5.7m)

供給設備	電気：あり 上水：前面接道に配管有 下水：前面接道に配管有
------	-------------------------------------

※公募対象地が接する道路に出入口を設ける場合は、交差点、横断歩道、停止線からの距離、間口の幅等について事前に確認すること。

(2) 建築基準法第86条第1項（一団地認定）の取得

隣接する県営住宅と一体の敷地であるとみなして日影規制などの規定を適用させるため、一団地認定の取得を必要とする敷地である。

(3) その他留意事項

土地利用履歴調査において特定有害物質の埋設・使用・貯蔵等の履歴は確認されなかったため、土壌汚染調査は実施していない。

荒川氾濫時の浸水想定等については 3.0～5.0m未満の浸水深、家屋倒壊等氾濫想定区域となっている。

(4) 公募対象地への交通アクセス状況

J 京浜東北線川口駅西口から徒歩約 13 分（約 950 m）

4 公募要件等

(1) サービス要件（必須）

地域貢献施設の主たる事業として、高齢者向け福祉・介護サービス若しくは小売業サービスなど、周辺地域の安全・安心な暮らし、利便性の向上の実現に寄与するサービスを提供すること。

なお、小売業サービスを提供する場合は、高齢者等外出や買い物が難しい状況にある地域住民に商品を届ける宅配サービスも併せて提供すること。

【 サービス例 】

高齢者向けの通所施設（訪問介護、訪問入浴介護、訪問リハビリテーション、居宅介護支援、通所介護（デイサービス）、通所リハビリテーション、認知症対応型通所介護（認知症デイサービス））、ドラッグストア、コンビニエンスストア 等

(2) サービス要件（任意）

上記 4（1）の要件を満たす場合は、その他の事業（周辺地域に貢献する事業、収益性を高める事業等）を実施することも可とする。

ただし、公序良俗に反する用途、周辺の住環境を害する恐れのある用途を除く。

なお、以下の例のような地域貢献サービスを提供する場合、提案事業内容を審査する際の加点要素とする。

【 サービス例 】

地域住民交流拠点の導入、多世代交流の機会創出を目指した交流イベントの開催、生活支援サービス機能の導入、子育て支援機能の導入 等

(3) 施設要件 (必須)

地域貢献施設は以下の要件を全て満たすものとする。

- ① 県営住宅の入居者が集会所として無償利用できる多目的室を設けること。
※集会所として利用させる際のルールを提案すること。なお、契約締結事業者決定後、契約締結事業者は市及び埼玉県（以下「県」という。）と協議のうえ、集会所利用に係る協定を市及び県と締結すること。
※集会所としての利用頻度は月 2 回程度とする。
※他の用途に使用する部屋（食堂、機能訓練室、ホール等のスペース）でも関係法令、関係基準及び上記要件を満たす場合は、多目的室として認定できるものとする。
- ② (3) ①の多目的室に 50 人程度が集うための備品（椅子、机等）を用意すること。
- ③ (3) ①の多目的室は災害時に県営住宅の入居者及び地域住民が避難場所として無償利用できること。
- ④ (3) ①の多目的室は浸水被害等を避け、避難場所として一定の人数を受け入れることができるよう、3 階以上、50 m²以上とすること。
なお、施設の営業時間外等においても 24 時間体制で、避難場所（多目的室）への受け入れを可能とすること。
※避難場所として利用させる際のルールを提案すること。なお、契約締結事業者決定後、契約締結事業者は市及び県と協議のうえ、避難場所利用に係る協定を市及び県と締結すること。
※避難場所機能は川口市における「指定緊急避難場所（風水害）」と同程度の機能とする。
※「指定緊急避難場所（風水害）」とは河川の氾濫や集中豪雨等から生命を守る場所として、一時的に緊急避難するための施設。
- ⑤ SDGs への貢献、脱炭素社会の実現のため、施設は環境に配慮した建物とすること。

【環境への配慮例】

ZEB (Net Zero Energy Building) 化、省 CO₂、節電、再生可能エネルギーの活用、建物の長寿命化 等

※ZEB とは省エネ対策により一次エネルギー消費量を削減したうえで、再生可能エネルギー等の導入によりエネルギー収支をゼロにすることを目指した建物

※ZEB 化の提案をした場合、審査時に取得予定の ZEB ランクに応じて加点評価を行う。なお、提案事業者は地域貢献施設を建設した場合、ZEB 認証を取得したことが確認できる書類を提出すること。

- ⑥ (4) 施設要件 (任意) の太陽光発電システム・蓄電池設備を設置しない場合は、災害時に停電した際も避難場所として利用する電源を確保できるよう、別途、公募対象地内で発電機等の非常用電源確保措置を講じること。

なお、発電機等の非常用電源の電力容量は 1,000W 以上とし、約 24 時間稼働できるよう備えること。

また、稼働時の騒音、発煙等が近隣の迷惑とならないよう配慮すること。

(4) 施設要件 (任意)

以下の要件を満たす場合、提案事業内容を審査する際の加点要素とする。

災害時も途絶えない電源を確保するため、県営住宅屋上に太陽光発電システム・蓄電池設備（以下「太陽光設備」という。）を設置し、再生可能エネルギーを活用すること。（県営住宅の概要については下記（5）を参照）

なお、太陽光設備に係る費用は全て事業者の負担とする。

※非常時に非常用電源として利用できること。

※県営住宅の高層化に伴い、公募対象地は日照時間が短いことが予測されるため、県営住宅と連携し、県営住宅屋上に設置すること。

※太陽光設備を県営住宅屋上に設置する際は、アンカーレス架台等の屋上防水の保証に影響がない工法とすること。

(5) 隣接する県営住宅の概要 (参考)

項目	内容
建築主	埼玉県
計画場所 (地名地番)	埼玉県川口市飯塚3丁目255番、269番4
計画建物	共同住宅（県営住宅）
計画住戸数 (建設中)	約100戸 第1期工事 令和9年8月竣工予定 第2期工事 時期未定
附属棟	ゴミ置き場・駐輪場
計画建物の構造	鉄筋コンクリート造
計画建物の規模	地上7階建て 計画高さ21.55m

5 公募対象地の賃貸条件等

(1) 賃貸条件

本事業は、事業者が公募対象地を以下の賃貸条件で賃借し、自らの資金で地域貢献施設を建設・整備・所有し、維持管理・運営する独立採算型事業とする。

項目	内容
契約形態	借地借家法 第23条第1項に基づく事業用定期借地権
土地の賃貸料 (年間)	次の最低賃貸料以上の金額で応募者が事業提案書において提案する価格。 【最低賃貸料】年額 450 万円 ※提案事業内容を審査する際に、提案価格の順位に応じて加点する。 ※ただし、社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設を提案する場合は、最低賃貸料を年額 360 万円とする。
賃貸面積	874.90㎡
賃貸借期間	応募者が事業提案書において提案する期間 ただし、提案する期間は引き渡し日から30年以上50年未満とする。(土地返還時の建築物等除却期間を含む)
保証金	賃貸料(1年間分)
土地引き渡し時期	令和9年7月以降
土地引き渡し条件	更地引渡し
賃貸借期間満了後	更地に戻し、市に返還

(2) 関係法令の遵守

事業の実施にあたっては、都市計画法、建築基準法、景観法、緑化計画、その他本事業に関連する法令等を遵守すること。

(3) 景観・環境等への配慮

事業の実施にあたっては、日影や交通対策等、周辺の景観・環境に配慮した計画とすること。

(4) 留意事項

公募対象地の具体的な引き渡し期日については、事業用定期借地権設定契約の締結までに決定する。

なお、事業者が実測した結果、上記土地面積に誤差が生じた場合でも賃貸料は変更しない。

6 募集スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは次のとおりとする。

日程		内容
令和8年	9月15日（火）	募集要項の公表
	9月15日（火） ～10月9日正午（金）	募集要項に関する質問の受付
	10月20日（火）（予定）	募集要項に関する質問に対する回答の公表
	9月15日（火） ～11月13日（金）	事業参加申込書の受付
	11月27日（金）（予定）	資格審査結果の通知
令和9年	令和8年12月15日（火） ～令和9年1月29日（金）	事業提案書の受付
	2～3月	事業者選定 ・提案審査 ・応募者へのヒアリング ・優先交渉権者の選定
	4月以降	基本協定の締結
	5月以降	契約の締結

※応募状況等によりスケジュールを変更することがある。なお、変更する場合は、応募者全てに速やかに通知する。

7 応募者の資格要件

応募者は以下の要件を備える単独の法人格を有する団体（以下「単独応募者」という。）若しくは複数の法人格を有する団体（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「グループ応募者」という。）であること。

- （１）応募に際しては、単独応募者は、以下の要件を満たさなければならない。また、グループ応募者は、以下の要件を満たす構成員を含めなければならない。
 - ① 地域貢献施設を所有する者であること。
 - ② 地域貢献施設のサービス要件（必須）のいずれかを運営する者であること。
 - ③ サービス要件（必須）のいずれかを運営する者は、当該機能について３年以上の運営実績を有していること。
- （２）グループ応募者は、応募手続きを行う者で、市を相手方として事業用定期借地権設定契約を締結する構成員（地域貢献施設を所有する者）を代表応募者として定めること。単独応募者の場合には、当該者をもって代表応募者とする。
- （３）グループ応募者の構成員について、事業参加申込書の受付日以降、変更及び追加を原則認めない。
- （４）単独応募者又は一つのグループ応募者に属している構成員は、他のグループ応募者の構成員になることはできない。

- (5) 事業用定期借地権設定契約期間中、安定して事業を運営できる体制、安定的かつ現実的な収支及び資金計画、施設建設等に必要な資力及び技術力を有し、本要項及び各種関係法令等に適合した事業の履行及び賃貸料を支払う能力がある者。
- (6) 次表の掲げるすべての項目について基準を満たすこと。

項目	基準
経常損益	直近を含む過去3期の決算において連続で赤字を計上していないこと。
自己資本額	直近期末において債務超過状態となっていないこと。
利払能力 ＝事業損益／支払利息	直近期末において利払能力が1倍未満でないこと。

- (7) 市から土地の引き渡しを受けてから令和12年度までに提案サービスの提供を開始できること。
- (8) 単独応募者又はグループ応募者の代表者が川口市の令和7・8年度川口市物品入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿」）に登録されていること。

資格者名簿に登録のない場合は、令和8年12月31日までに登録申請を必ず行ってください。また、登録申請に提出した書類一式（写し可）を事業提案書と併せて提出してください。

なお、審査の結果、当該資格を有することができなかった場合は、基本協定締結後であっても失格とします。

※登録申請に関しては本市 HP の契約課「(物品)令和7・8年度入札参加資格審査申請」のページをご確認ください。

8 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、単独応募者又はグループ応募者の構成員となることはできません。

- (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) 川口市有資格業者に対する指名停止等の措置基準の規定による指名停止措置の期間中である者。
- (3) 国税、地方税に未納がある者。
- (4) 手形交換所による取引停止処分を受けている者
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく会社更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者。

※ただし、会社更生法に基づく更生計画の許可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の許可を受けている者においては、参加資格を認める場合がありますので、事前にご相談ください。

- (6) 会社法（平成17年法律第86号）の規定に基づく精算の開始又は破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされている者。

- (7) 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手續に入っている者。
- (8) 川口市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱の規定による指名除外措置の期間中である者。
- (9) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条各号及び川口市暴力団排除条例（平成24年条例第52号）第2条各号に定める暴力団、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）及びそれらの者と関係を有する者
なお、「それらの者と関係を有する者」とは、次のとおり。
- ① 本件土地及び本件建物を、反社会的勢力の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者。
- ② 次のいずれかに該当する者。
- ア 法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者。
- イ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって反社会的勢力を利用する等している者。
- ウ 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的或いは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者。
- エ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- オ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者。
- ③ 上記ア又はイに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者。
- (10) 不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、譲受人として市が適当でないと認める者。
- (11) 本募集に関与した者及びその者と資本面若しくは人事面において関連がある者。
※「資本面において関連がある者」とは、当該法人の発行済株式総数の100分の50以上を有し、又はその出資総額の100分の50以上の出資をしている者をいう。
※「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が他の者において代表権を有する役員を兼ねている場合における他の者をいう。
- (12) 日本に拠点・支社を持たない外国法人。

9 参加資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日は、事業参加申込書の提出日とする。

1 0 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

事業提案書を提出した応募者が、事業提案書の受付日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとする。

- (1) 事業提案書の受付日から優先交渉権者決定までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には失格とする。ただし、グループ応募者の代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと市が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。
- (2) 優先交渉権者決定日から定期借地権設定契約の締結日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、市は基本協定を締結せず又は基本協定を解除する。これにより基本協定を締結せず又は基本協定を解除しても、市は一切責任を負わない。ただし、グループ応募者の代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと市が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。

1 1 事業者の負担

- (1) 事業者は、事業用定期借地権設定登記、事業用定期借地権設定契約及び公正証書の作成に係る費用を負担する。
- (2) 事業者は、地域貢献施設の設計（地質調査等含む）に係る費用を負担する。
- (3) 事業者は、市との事業用定期借地権設定契約に際し、市に契約保証金を納付し、賃貸借期間中は賃貸料を市に支払う。
- (4) 事業者は、建築基準法第86条第1項の規定による一団地認定の申請に係る費用を負担する。
- (5) 事業者は、地域貢献施設の建設・整備・管理・運営に要する費用（公租公課含む）を負担する。
- (6) 県営住宅の屋上防水改修時の太陽光パネルの一時撤去および再設置に要する費用を負担する。
- (7) 事業者は、地域貢献施設の除却に関する費用を負担する。
- (8) 事業者は、地域貢献施設に関するその他必要な費用を負担する。
- (9) 事業者が本事業において関係機関の補助金等の利用を希望する場合は、事業者が自らの責任において申請等の手続きを行うものとする。なお、本事業の選定が関係機関からの補助金の交付等を確定するものではなく、市が手続き等を調整するものではないことに留意すること。
- (10) 地域貢献施設の建設までにかかる費用において市からの補助金等の支援はない。

1 2 その他の留意事項

(1) 県営住宅の入居者及び地域住民への配慮

事業者は事業の実施にあたっては、県営住宅の入居者及び地域住民に配慮し、必要に応じて説明等を行い、苦情等には迅速かつ誠実に対処すること。

(2) 建築基準法第86条第1項（一団地認定）の認定申請

一団地認定の手続きについては、事業者が申請者となり、資料作成や申請業務等を実施する。なお、申請に必要となる市保有情報については必要に応じて市が提供するものとする。

1.3 応募手続き

(1) 募集要項の公表

募集要項は川口市都市計画部住宅政策課のホームページにおいて公表する。

(2) 募集要項に関する質問・回答

本募集要項に関する質問を次により受け付ける。受け付けた質問は、回答とともに公表するものとする。

① 受付期間

募集要項を公表した日から令和8年10月9日の正午まで。

② 提出方法

質問の提出は、質問書（様式1）に必要事項を記入の上、「17. 本事業に関する窓口」に記載のメールアドレス宛に送信すること。

③ 質問および回答の公表方法

質問および回答は川口市ホームページに掲載し、一般公開する。（期限を過ぎて提出されたものについては回答しない。）

なお、質問に対する回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとする。

また、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、市が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができるものとする。

※回答にあたっては質問を行った事業者名等は公表しない。また、意見の表明と解されるものなどについては回答しないことがある。

※提案内容の是非、審査に該当するような質問には回答しない。

④ 回答公表日（予定）

令和8年10月20日（火）

(3) 事業参加申込書・事業提案書の提出

本事業に応募する意思のある者は、所定の様式の事業参加申込書を、応募者にかかる書類として資料2様式集で指定する資料等を添えて提出する。事業参加申込書の提出は「17. 本事業に関する窓口」に郵送（書留）又は電子メールを原則とする。

なお、期限までに事業参加申込書を提出しなかった者は、本事業に応募することができない（事業提案書を提出することができない）ことに注意する。

① 事業参加申込書の提出

ア 受付期間

令和8年9月15日（火）～11月13日（金）必着

イ 受付場所

「17. 本事業に関する窓口」とする。

ウ 提出方法

提出する電子データはPDF形式とし、各電子データのタイトルは様式番号及び様式名とする。

郵送（書留）の場合は、事業参加申込書の全ての電子データを収めたCD-Rを1枚提出する。CD-Rの表面に「市営飯塚耐火住宅跡地活用事業 事業参加申込関連書類 ●●（応募者名）」と記載する。

電子メールの場合は、件名を「市営飯塚耐火住宅跡地活用事業 事業参加申込関連書類 ●●（応募者名）」とし、電子メール送信後、速やかに「17. 本事業に関する窓口」まで電話連絡により送達を確認をする。

なお、電子メール1通あたりのファイル添付の最大容量は10MBとする。

② 事業提案書の提出

資格審査の要件を満たした応募者は、所定の様式等により提案内容を記載した事業提案書を提出する。事業提案書の提出は「17. 本事業に関する窓口」に郵送（書留）又は電子メールで行うものとする。

ア 受付期間

令和8年12月15日（火）～令和9年1月29日（金）必着

イ 受付場所

「17. 本事業に関する窓口」とする。

ウ 提出方法

提出する電子データはPDF形式とし、各電子データのタイトルは様式番号及び様式名とする。

また、電子データ化にあたり、文字検索機能が利用できる形式とする。なお、Microsoft Office Excel 形式の様式については、Microsoft Office Excel 形式で提出すること。

郵送（書留）の場合は、事業提案書の全ての電子データを収めたCD-Rを1枚提出する。CD-Rの表面に「市営飯塚耐火住宅跡地活用事業 事業提案書 ●●（応募者名）」と記載する。

電子メールの場合は、件名を「市営飯塚耐火住宅跡地活用事業 事業提案書 ●●（応募者名）」とし、電子メール送信後、速やかに「17. 本事業に関する窓口」まで電話連絡により送達を確認をする。

なお、電子メール1通あたりのファイル添付の最大容量は10MBとする。

(4) 応募にあたっての留意事項

① 募集要項の承諾・複数提案の禁止

応募者は、事業参加申込書の提出をもって、募集要項の記載内容を承諾したものと
する。応募者は、複数の提案を行うことはできない。

② 提出書類

市が指示した場合を除き、提案書に法人名または会社名やロゴマーク等応募者を
特定できる表現や設計者名等を記載してはならない。

③ 提出された書類の取扱い

ア 提出された書類は返却しない。

イ 原則、提出された書類の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。ただし、
提出された書類の内容に疑義がある場合、当該項目について照会する場合がある。
照会等によって修正が必要となった場合、市からの指示等に基づき、関係書類の
再提出をしなければならない。

なお、市が指定する日までに再提出がなかった場合、事業提案書の提出がなか
ったものとみなす。

ウ 提出された書類は、この公募に係る事業者選定以外には使用しない。ただし、
情報公開請求があった場合には、川口市情報公開条例に基づき、第三者に開示す
る場合がある。

④ メールを送信した際の電話連絡

各手続きにおいて、担当部署に書類を添付した電子メールを送信した場合は、速や
かにその旨を電話にて担当部署に必ず連絡すること。電話での連絡がなく、メールの
不到達等、市の責に帰することができない理由により応募者が不利益を被った場合、
市は一切責任を取らない。

⑤ 費用負担

応募にかかる費用については、全て応募者の負担とする。やむを得ない理由により
公募を取止めた場合においても、それまでに要した費用を川口市に請求することは
できない。

⑥ 使用言語及び単位

提出書類、市と取り交わす書類及び市との連絡・調整等の言語は日本語、使用する
単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用する。

⑦ 法規制等

提案書類の作成にあたっては、関係法令等を考慮し、実現可能な提案とすること。

また、事業の実施にあたり、必要な許認可の取得や手続については、応募者自ら関
係部署等で確認を行うとともに、応募者の負担により実施すること。

⑧ 事業提案書の著作権等

事業提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、事業者の選定・公表・その他市
が必要と認めるときには、市は事業提案書を使用できるものとする。応募者は、事業
提案書の提出をもって当該公表等に同意したものとする。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づ

いて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

⑨ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使うことができない。

⑩ 公募の取止め

不測の事態が生じた場合など、都合により公募を取止めることがある。

⑪ 応募の辞退

応募者は、事業提案書の提出後に、参加を辞退する場合は、辞退届（様式2-7）を速やかに「17. 本事業に関する窓口」に提出すること。なお、応募を辞退した場合でも、提出済みの書類は、一切返却しないものとする。

14 事業者の選定方法

（1）事業者選定方式

公募型プロポーザル方式により行うものとする。なお、応募者が1者であっても選定を行う。

（2）審査体制

市は事業者の選定に際し、「川口市営飯塚耐火住宅跡地活用事業プロポーザル方式業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置し、選定委員会は応募者が提出する事業提案書の審査を行い、市に報告する。

（3）審査内容

① 資格審査

応募者から提出された提出書類を基に参加資格要件等の確認を行う。

ア 応募者の参加資格要件

本募集要項に定められた条件を遵守しているかを確認し、明らかに遵守していないと判断した場合は失格とする。

イ 応募者の資金力、健全性

提出書類により応募者に関する資金力、健全性を確認し、明らかに順守していないと判断した場合は失格とする。

ウ 応募者の納税情報

提出書類により応募者に関して税の未納がないことを確認し、未納があると判断した場合は失格とする。

エ 審査結果通知予定日

令和8年11月27日（金）

② 提案審査

応募者から提出された提出書類を基に審査を行う。

ア 本募集要項並びに各種法令等との整合性

地域貢献施設の建設にあたり、法令、条例、その他必要な手続き等、定められた条件を遵守しているかを確認し、明らかに遵守していないと判断した場合、及び提案内容での建設が不可能と判明した場合は失格とする。

イ 公募要件

必須である公募要件を満たしているか確認し、満たしていない場合は失格とする。

ウ 提案内容の採点

採点方法については、選定委員会の定める審査基準により、項目ごとに評価し、選定委員の評価点の合計の平均値を評価点とする。

※本事業の審査の具体的な基準については、資料3 優秀提案者選定基準にて示す。

(4) ヒアリング

提案審査にあたっては、選定委員会が必要に応じてヒアリング（説明）を求める場合がある。その際は、指定する日までに回答を作成し、提出しなければならない。

なお、指定する日までに提出がなかった場合、事業提案書の提出がなかったものとみなす。

また、ヒアリングの詳細については、事業提案書の受付期間以降に応募者に個別に連絡する。

(5) 優先交渉権者、次点者の選定

上記の提案審査により算出された評価点を参考に、優先交渉権者、次順位の者を次点者に選定する。

次点者は、優先交渉権者が契約を締結するまでの間、その地位を有効とし、優先交渉権者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合には、次点者が優先交渉権者となる。

(6) 審査結果の通知

審査の結果は、速やかに応募者全てに電子メールで通知する。

なお、審査の結果、選定事業者なしとする場合もある。

※審査に対する質疑や異議には応じないものとする。

(7) 優先交渉権者の決定

選定委員会から報告された審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者を決定し、優先交渉権者に文書で通知する。

(8) 契約締結事業者の公表

事業用定期借地権設定契約を締結した事業者を川口市都市計画部住宅政策課のホームページにおいて公表する。

(9) 失格事項

審査において、以下のいずれかに該当することが判明した場合は、当該応募者を失格とする。

- ① 応募者の応募資格要件の具備並びに資力・信用力が審査基準に適合しない場合
- ② 提出期限までに書類が提出されなかった場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載等があった場合
- ④ 提出書類に重大な不備・不足があった場合
- ⑤ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ⑥ 本募集要項に違反すると認められる場合

- ⑦ 提出書類の内容に重大な問題点があり、選定委員会が失格と判断した場合
- ⑧ その他不正行為があった場合

1 5 契約に関する事項

(1) 契約期間

契約期間の起算日は、市と協議のうえ、別途定めることとする。

(2) 基本協定

優先交渉権者となった応募者（以下、「決定優先交渉権者」という。）は、優先交渉権者決定後、速やかに市を相手方として、事業用定期借地権設定契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

なお、基本協定の締結にあたり、より良い事業となるよう事業提案書の修正を市が求めることがある。この場合、決定優先交渉権者は市との協議に応じなければならない。

市は決定優先交渉権者の事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することがある。

(3) 事業用定期借地権設定契約

- ① 決定優先交渉権者の代表応募者は、市を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結する（以下、契約を締結する決定優先交渉権者の代表応募者を「契約締結者」という。）。
- ② 事業用定期借地権設定契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項に示した契約内容について変更できないことに留意すること。ただし、契約締結後30年を経過し、予め市と協議して事前の承諾を得た場合は、この限りでない。
- ③ 事業用定期借地権設定契約締結に係る契約締結者側の弁護士費用、印紙代等は契約締結者の負担とする。
- ④ 事業用定期借地権設定契約締結後に、地域貢献施設にかかる法令上の指定等が得られなかった場合には、市は契約を解除することができる。

(4) 多目的室使用協定

- ① 契約締結者は、市及び県を相手方として、多目的室の利用上のルールを協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書に基づき、多目的室における**集会所**としての使用に関する協定を締結する。
- ② 契約締結者は、市及び県を相手方として、多目的室の利用上のルールを協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書に基づき、多目的室における**避難場所**としての使用に関する協定を締結する。

(5) 原状回復義務

- ① 契約締結者は、契約期間が終了するまでに、又は契約が解除されたときは、この土地に存する建物その他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壌汚染その他必要な調査を行い、この土地を原状回復して市に返還しなければならない。

なお、契約締結者が、事業用定期借地権設定契約締結の日に既に土壌汚染が存する

ことを証明した場合は、契約締結者は既存の土壤汚染について責を負わないものとする。

- ② 契約締結者は、前項の契約期間が終了するまでに行う原状回復にあたっては、解体、撤去及び検査計画書を作成し、事業用定期借地権設定契約期間終了日の 1 年前までに市に提出し承認を得なければならない。

(6) 土地等の権利設定

土地等の権利設定については、次のとおりとする。

- ① 契約締結者は、地域貢献施設（付随する工作物等を含む）を自ら管理・所有しなければならない。
- ② 市は、契約締結者の事業破綻等に際し、土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるとき、地域貢献施設（付随する工作物等を含む）の解体撤去又は土地の原状回復を行う場合がある。
- ③ 契約締結者が以下の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ市の承諾を得なければならない。
 - ア 事業用定期借地権設定契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を継承しようとするとき。
 - イ 地域貢献施設（付随する工作物等を含む）の全部又は一部の所有権を移転しようとするとき。
 - ウ 地域貢献施設（付随する工作物等を含む）の全部又は一部を担保提供その他の方法により処分しようとするとき。
 - エ 地域貢献施設（付随する工作物等を含む）を再築又は増改築しようとするとき。
 - オ 地域貢献施設（付随する工作物等を含む）を事業提案書記載の用途以外に使用するとき又は使用させようとするとき。
 - カ 地域貢献施設（付随する工作物等を含む）を事業提案書記載の者以外に使用させようとするとき。

(7) 土地の賃貸料

土地の賃貸料については、次のとおりとする。

- ① 賃貸料
賃貸料は、最低賃貸料以上の金額で契約締結者が事業提案書で提案したものとする。
ただし、賃貸期間の始期及び終期が年度の中途に掛かるときは、当該年度分の賃貸料は、日割り計算により算出した額とする。
- ② 支払方法
契約締結者は賃貸料を、初年度分及び次年度分については本土地の引渡し完了日の属する月の翌月末日までに、それ以降の年度分については前年度の 3 月末日までに、市が発行する納入通知書により支払うものとする。

③ 遅延損害金

納入期限までに支払いがなかった場合は、延滞した日数に応じ、遅延損害金を徴収する。また、正当な理由がなく、納入期限後 2 ヶ月以上滞納した場合は、借地権設定契約を解除する場合がある。

(8) 保証金

- ① 決定優先交渉権者の代表応募者は、借地権設定契約の締結時における月額賃貸料の 12 カ月分に相当する額の保証金を市が指定する期日までに、市が発行する納入通知書により支払うものとする。
- ② 賃貸料の不払いその他借地権設定契約により発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに当該保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。
- ③ 契約締結者は、市から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から 30 日以内に市に対し保証金の不足額を追加して預託するものとする。
- ④ 保証金は、賃貸期間の終了後、市が原状回復を確認後、無利息で返還する。
- ⑤ 契約締結者による土地賃貸料の滞納等の債務不履行がある場合、保証金から控除するものとする。
- ⑥ 契約締結者による原状回復義務の債務不履行があり、市が原状回復を行った場合、それにかかる一切の費用を保証金から控除するものとする。
- ⑦ 契約締結者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならないものとする。ただし、市が本定期借地権の譲渡に承諾を与えた場合については、この限りではない。

(9) その他

選定後又は契約締結後に、優先交渉権者の提案書における虚偽内容の記載又は選定の公平性を害する行為があったと判明した場合は、優先交渉権の取消し又は契約を解除することがある。

1.6 事業実施に関する事項

(1) 誠実な事業遂行義務

契約締結者は、募集要項、事業提案書、基本協定書及び事業用定期借地権設定契約書等に定めるところにより、誠実に業務を遂行しなければならない。

(2) 事業実施にあたっての留意事項

本事業における各段階の留意事項は以下のとおりである。なお、地域貢献施設の内容について県営住宅の入居者及び周辺住民に対して十分に説明するとともに、苦情等には契約締結者が自ら誠実かつ責任をもって対応するものとする。

(3) 事前調査段階

地域貢献施設の整備等に必要な調査（地質調査等）を行う場合、契約締結者は市の要請に応じて事前説明書及び事後報告書等（任意様式）を提出する。

なお、事業用定期借地権設定契約締結後における公募対象地の引渡し日までの調査等については、実施前に市と協議し、必要に応じて許可申請等の手続きを行う。

(4) 設計段階

地域貢献施設の設計が終了した際には、契約締結者は速やかに市に設計図書を提出する。

(5) 建設段階

契約締結者は建設工事中の騒音・振動・粉塵等に対して必要な対策を講じるとともに、建設工事について県営住宅の入居者及び周辺住民から苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、契約締結者自らの責任及び費用において対応すること。なお、建設工事は原則、土日・祝日は休工とする。

契約締結者は地域貢献施設の工事が終了した際には速やかに市に書面で報告する。

(6) 運営段階

契約締結者は地域貢献施設の利用者に対し、誠意を持って対応し、適切に運営する。

(7) 事業終了時

地域貢献施設に入居系施設がある場合、契約締結者は、事業用定期借地権設定契約期間終了日までに入居者等の生活を保護するために必要な対応をすること。また、契約締結者は地域貢献施設の除却にあたっては、事前に地域貢献施設の利用者、県営住宅の入居者及び周辺住民に対して十分な説明を行う。

(8) その他

契約締結者は公募対象地の引渡し日以降、公募対象地について自らの責任において適切に管理をすること。

また、契約締結者は本事業に関連して一団地認定の手続きを行うこと。

(9) 年次業務報告書等の提出

契約締結者は、本事業に係る年次業務報告書及び決算状況報告書（様式任意）を作成し、各事業年度経過後 3 ヶ月以内に市に提出する。

年次業務報告書及び決算状況報告書で対象とする業務は、地域貢献施設の整備業務及び導入機能（必須機能及び任意機能）の運営業務とする。

(10) 事業期間中の市と事業者の関わり

本事業は契約締結者の責任において遂行される。また、市は基本協定書や事業用定期借地権設定契約書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と契約締結者は誠意をもって協議する。

(11) 法制上・税制上の措置及び支援

本事業に係る法制上及び税制上の措置及び支援は想定していない。法制や税制の改正により措置が可能となる場合、市は必要に応じて協力を行う。

(12) リスク分担

市と事業者の責任分担は、本募集要項、資料 4「基本協定書（案）」、資料 5「事業用定期借地権設定契約書（案）」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。

1 7 本事業に関する窓口

川口市 都市計画部 住宅政策課 住宅整備係

住 所：〒332-8601 川口市青木 2-1-1 第一本庁舎 3 階

電 話：048-242-6325

E-mail：110.01500@city.kawaguchi.saitama.jp