

UR川口栄町跡地を利用する事業者選定
公募型プロポーザル実施要項

令和7年5月

川 口 市

目 次

	ページ
1 本事業の概要	1
2 事業用地の概要	2
参考図書	4
3 公募条件等	4
4 応募者の参加条件	6
5 応募提案に関し留意すべき事項	8
6 公募のスケジュール	10
7 実施要項の配布・質問の受付	10
8 現地見学会の開催	12
9 企画提案書等の作成・提出	12
10 選定の進め方	14
11 売買契約に関する手続等	15
12 その他	17
13 担当窓口	18
様式集	
・誓約書兼閲覧申込書	(様式第 1 号)
・質問書	(様式第 2 号)
・現地見学会参加申込書	(様式第 3－1 号)
・現地見学会参加者名簿	(様式第 3－2 号)
・企画提案書	(様式第 4－1 号)
・企画提案書（共同事業者用）	(様式第 4－2 号)
・誓約書	(様式第 5 号)
・事業者の概要書	(様式第 6 号)
・事業計画書	(様式第 7 号)
・価格調書	(様式第 8 号)

1 本事業の概要

本事業用地は、昭和35年からUR川口栄町住宅や栄町公民館等として利用され、借地期間の満了により、令和3年9月にUR都市機構から川口市へ更地返還された土地と、西側に隣接する緑地部分からなる、約1,689㎡の土地（以下「公募対象地」という。）となります。

公募対象地を含む川口駅周辺は、昭和58年に策定した「川口駅周辺市街地整備構想」に基づき、川口市の玄関口である中心市街地としてまちづくりを進めて参りました。しかしながら、本構想も策定から約40年が経過し、川口駅周辺は利便性・安全性等の観点から様々な解決すべき課題が生じております。そこで、川口市が住みやすいまちを超えて、働き、憩い、文化・芸術に親しめる、「住み続けたいまち」・「さらなる選ばれるまち」として発展するため、現状のまちのポテンシャルの活用、社会情勢の変化及び現状の課題への対応の観点から、新たな指針として「川口駅周辺まちづくりビジョン（以下「ビジョン」という。）」を令和4年3月に策定しました。

このビジョンでは、重点項目として、「回遊性」、「都市機能」、「オープンスペース」、「交通」、「都市景観・環境」、「防災」の6つの項目による目標を設定しており、さらには優先的に取り組むプロジェクトとして「交通拠点リニューアルプロジェクト」、「公園等リノベーションプロジェクト」、「六間通り線機能・魅力向上プロジェクト」、「多目的文化芸術拠点整備プロジェクト」、「まちなか再生プロジェクト」の5つを設定し、約10年後までを目安に取り組みを進めていく予定としております。公募対象地を含む周辺地域においては、ビジョンの位置づけを踏まえ、再開発等の推進により、ウォーカブルなまちづくりを進め、まちなかの機能と賑わいの再生を図り、多様な「働き方」や「暮らし方」を実現できる新たな価値の創出や、周辺の公有地などの既存資源の活用、不燃化・耐震化による災害に強いまちづくりの形成などを目指しています。

こうしたプロジェクトを早期に実現するために川口市では、UR川口栄町跡地の利活用方針として、民間事業者の豊富な知見を活用し、北側に隣接する不整形となっているコミュニティプラザ（都市計画公園部分）の魅力を高め、周辺地域への好循環を図ることを目的として、西側に隣接する緑地部分と合わせて売却することとし、賑わいの創出、まちづくりに資する企画提案をプロポーザル方式により募集します。

2 事業用地の概要

(1) 公募対象地

所在	地番	地目	実測面積 (㎡)
川口市栄町三丁目	19番	宅地	1,689.58

※ 現時点において、上記公募対象地内に存する全ての構造物等に関する資料は「参考図書」にて開示するものだけであり、その他過去の資料等は一切保管されていません。

※ 公募対象地及び同地上の構造物等について、事業に不適合となるものは事業者で調査を実施し、対象地の埋蔵物等の処理・汚染処理費用、残存する構造物及び各施設内の各種設備の解体・撤去費用及び撤去後の造成費用として見込まれる費用は事業者の負担とし、川口市は物理的、法律的、心理的、その他事業に不適合となるものの一切の責任は負わず、現状有姿で引き渡します。

(2) 公募対象地の法令に基づく制限等

所有者	川口市
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率	80% (指定建ぺい率)
容積率	400% (指定容積率)
防火指定	準防火地域 ※1
高度地区	指定なし
高さ制限	景観計画の規定あり ※2
日影規制	規制なし
道路斜線	1.5
隣地斜線	31m + 2.5
北側斜線	規制なし
関係法令等	○都市計画法、建築基準法、その他の関係法令等を遵守して下さい。 なお、提案内容により、指定容積率の緩和を想定する場合は、事前に相談して下さい。 ○景観法 ※2 ○緑化計画 ※3 ○周知の埋蔵文化財包蔵地 ※4 ○建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 ※5 ○色彩計画等については、川口市景観計画に基づく景観形成基準を順守して下さい。 ○公募対象地について、法令に基づく制限等に関する確認をされる場合には必ず、川口市担当部署窓口へ往訪のうえ詳細をご確認下さい。
接道状況	東側：中央第135号線

※6	認定幅員：(6.8m～7.3m) 南側・中央第131号線 認定幅員：(5.4m～7.2m)
供給施設	電気：あり 上水：東・南側接道に配管有 下水：東・南側接道に配管有

※1：準防火地域は、市街地の中心に近く、建物の密集度が高く、建物を耐火又は防火構造とする必要がある地域において定めるものです。

※2：高さ制限については、川口市景観計画による景観形成基準を順守して下さい。

※3：公募対象地の敷地は、3,000㎡未満となるため、緑化計画の相談・届出先は、川口市都市計画部みどり課となります。

※4：公募対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しませんが、担当部署は川口市教育総務部文化財課となります。

※5：公募対象地に存する構造物等の解体工事においては、床面積の合計が80㎡以上の場合は届出が必要となりますので、相談・届出先は川口市都市計画部建築安全課となります。

※6：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して下さい。

(3) 公募対象地内に存する構造物等について

ア 公募対象地内には、ブロック塀や植栽があります。

イ 公募対象地内には、下水管・排水管等が埋設されています。

(4) 公募対象地の環境について

土壌汚染：土地利用履歴調査により、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おりません。

(5) 公募対象地を含めた近隣周辺における防災関連状況

ア 浸水履歴として、平成21年8月10日の大雨の影響により、栄町3丁目10及び13付近において道路冠水、平成23年8月26日の大雨の影響により、栄町3丁目11付近において道路冠水がありました。(川口市の内水害に関する情報について(内水氾濫履歴)より抜粋)

イ 地盤の揺れやすさとして、東京湾近郊でマグニチュード7クラスの地震が発生した場合、震度6強の地震が想定されています。(川口市防災ハンドブックより抜粋)

ウ 芝川・新芝川の氾濫により浸水した場合に想定される水深は、0.5m～3.0m未満です。(川口市防災ハンドブックより抜粋)

エ 荒川の氾濫により浸水した場合に想定される水深は、3.0m～5.0m未満です。(川口市防災ハンドブックより抜粋)

(6) 公募対象地への交通アクセス状況

J R 京浜東北線：川口駅から徒歩約 5 分

【参考図書】

- 1 権利関係資料綴り（全部事項証明書（写））
- 2 法務局備え付け資料（公図（写））
- 3 地積測量図
- 4 公募対象地周辺道路図
- 5 栄町三丁目 19 番測量委託成果簿
- 6 残置物平面図及び座標
- 7 市街地施設付住宅跡地 土地利用履歴調査委託報告書（栄町市街地施設付住宅跡地）
- 8 構造物等の資料（公園課保管分）
- 9 建築行為及び不動産取引にかかる主な協議先一覧
- 10 防災関連資料（川口市防災ハンドブック・川口市の内水害に関する情報について（内水氾濫履歴））

3 公募条件等

(1) 事業内容等

ア まちの賑わい創出に関連した事業であること

ビジョンの取組方針を踏まえ、川口駅周辺の魅力向上や効果的なまちの賑わい創出に寄与する事業であるか示して下さい。

イ 川口の玄関口にふさわしい都市景観の形成につながる事業であること

商業・業務施設と駅前広場、公園、道路等の公共施設に加え、高層・超高層住宅といった多様で大規模な景観要素を有する地区として、個別の意匠の工夫のみならず、地区全体として、まとまりを持つことで川口の玄関口にふさわしい賑わいと風格のある都市景観の形成につながるような提案を示して下さい。

ウ 地域のまちづくりへの貢献が見込まれること

地域社会と協力し、地域の利便性向上や地域コミュニティの活性化に資する提案を社会貢献活動の取り組みも含めて示して下さい。

エ 地域防災への貢献が見込まれること

地域の防災拠点として、不燃化・耐震化による災害に強い市街地形成についての提案を示して下さい。

オ コミュニティプラザ（都市計画公園）の活用及び隣接地等との連携について

公募対象地を開発するにあたり、隣接するコミュニティプラザ（都市計画公園）と相互に魅力を高められる一体的な整備計画（案）の提案、又は、更に街区内の隣接地等を含めた一体的な整備計画（案）の提案について、どちらか一方の提案を示して下さい。

カ 計画実施までの一時利用等について

提案する計画の実現に向け、利害関係者の同意等一定の時間を要する場合には、周辺環境への配慮として、商店街等地域コミュニティへの利用など、対象地の一時利用に関する事業計画の提

案があれば示して下さい。

キ 多様なライフスタイルを実現できる事業であること

多様な「働き方」や「暮らし方」を実現できるまちづくりのため、都市における新たな価値創出を図ることができるか示して下さい。

(2) 土地利用にかかる条件

ア 公募対象地の売却にあたっては10年間の買戻し特約を付し、土地売買契約締結後20年間は企画提案に基づく事業を継続して実施するものとし、用途の変更及び第三者に転売又は貸付はできません。ただし、分譲住宅として一般分譲する場合はこの限りではありません。また、提案内容と相違する内容の施設を建築、増築又は改築はできません。ただし、やむを得ない理由により川口市の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

イ 事業者は公募対象地及び同地上の構造物等について、川口市が事前に行った調査結果等を参考図書にて確認するとともに、事業に不適合となるものは事業者で調査して下さい。

また、対象地の埋蔵物等の処理・汚染処理費用、残存する構造物の解体・撤去費用及び撤去後の造成費用として見込まれる費用は事業者の負担とし、川口市は物理的、法律的、心理的、その他事業に不適合となるものの一切の責任は負わず、現状有姿で引き渡します。

したがって、事業者又は共同事業者が発注するその指定事業者は、建設リサイクル法に基づく埼玉県への届出等、法令に基づく措置を講じた後、産業廃棄物の排出事業者となり、自らの費用と責任負担でこれらの施設を完全に撤去した後、敷地の造成及び施設等を建設し土地利用を図っていただきます。

なお、撤去が不十分で残存物がある場合等で不適切な施工による障害、損害が発生した場合は、状況に応じて損害賠償請求を行います。また、残存施設の撤去や施工方法が著しく不完全なこと等により、川口市や地域に甚大な障害や損害が発生した場合には契約を解除し、これに伴う違約金を請求しますので、施工及び品質の管理には十分に留意して実施して下さい。

ウ 留意事項

(ア) 敷地内にはフェンス、塀等が設置されていますが、これらの補修、改修、撤去、再築造及びその費用負担等について川口市は対応しません。

(イ) 敷地内にあるその他の構造物の補修、改修、撤去、再構築及びその費用負担等についても川口市は対応しません。

(ウ) 残存物件の内容は「参考図書」を参照して下さい。

(エ) 残存物件に使用されている建築資材及び配電設備や機械設備の一部、また、施設については、その撤去に際し法令を遵守した手続及び施工を義務付けられるものがあります。全て事業者の負担と責任により撤去、搬出処理して下さい。

(オ) 公募対象地西側の民地境界において、一部民地側工作物が公募対象地側に越境しています。越境の解消にかかる費用負担等についても川口市は対応しません。

エ 土壌汚染等の各対策が必要である場合については、適切な対策を講じて下さい。

なお、これらの対策における費用負担等についても川口市は対応しません。

オ 建築物の建築にあたっては、建築基準法や関係法令等により指導がなされる場合もありますので、担当部署にお問い合わせのうえご確認下さい。

(3) 公募対象地売却にかかる条件

最低売却価格は、3,446,743,200円です。

申込みにあたっては、公募対象地に残存する工作物等の解体、撤去及び汚染処理等に係る費用、撤去後の土地の修復にかかる費用として見込まれる価格を反映させた上で、最低売却価格以上の価格を提案して下さい。

※ 最低売却価格は、令和7年1月1日時点での更地鑑定評価を参考とし算定しています。

(4) 支援事項

(1) 事業内容等「オ コミュニティプラザ（都市計画公園）の活用及び隣接地との連携について」に関する関係法令などについては、川口市との協議が必要となります。

4 応募者の参加条件

応募者の参加条件は、次の(1)から(4)までの条件を全て満たす者としします。

(1) 単体の法人又は複数の事業者によって構成される共同事業者

ア 共同事業者による応募の場合、構成員の中から代表者を定め、代表者が応募手続きを行うものとします。

イ 1つの法人が、2以上応募すること、別の共同事業者の代表者若しくは構成員として応募することはできません。

ウ 共同事業者での土地の取得方法については、代表者が当該土地を買い受けることとして下さい。

エ 代表者以外の共同事業者については、代表者が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うものとします。

(2) 次の条件を満たす者であること

ア 公募物件の本実施要項及び各種関係法令等に適合して、施設を建設し、それが完了する期間を含めて、継続して安定的に経営することができる者であること。

イ 川口市から土地の引き渡しを受けてから10年以内を目途に施設を開設できること。ただし、この期間に開設することができない事由が発生した場合は、川口市と協議するものとする。

ウ アに規定する建築物等の建設に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要な能力が十分な者であること。

エ 事業計画が、本実施要項に適合した内容になっていること。

オ 資金計画が適切であること。

カ 売買代金を支払う能力がある者であること。

キ 応募者が公募対象地を取得し、活用すること。

(ア) 応募者が公募対象地の所有者となり、施設等の建設等を行うこと。

(イ) 本プロポーザルで提案した事業目的及び用途以外の利用を行わないこと。(提案した事業目的及び用途以外に使用される場合は、契約解除の対象となります。)

なお、提案した事業目的及び用途以外に使用されることを未然に防止するため、応募者

は建設計画について本プロポーザルで提案した内容と相違ないことを川口市が確認し、川口市の承諾を得たうえで、開発手続の協議を行って下さい。

(3) その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと。

イ 会社更生法(平成14年法律第154号)、破産法(平成16年法律第75号)、若しくは民事再生法(平成11年法律第225号)の適用を受けていない者又は会社法(平成17年法律第86号)により特別清算を行っていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、応募を認める場合がありますので、事前にご相談下さい。

ウ 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条第2号及び川口市暴力団排除条例(平成24年条例第52号)第2条第1号、第2号及び第3号(暴力団、暴力団員、暴力団員等)に規定する暴力団、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でないこと。

なお、それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。

(ア)公募対象地を、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。

(イ) 次のいずれかに該当する者。

- a 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。
- b 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などしている者。
- c 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など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。
- d 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。
- e 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。

(ウ) 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。

エ ウのほか、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、応募者として川口市が適当でないと認める者でないこと。

オ 契約の締結に際し、川口市が犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号)に準じて行う本人確認に応じることができること。

※ 本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

(4) 企画提案書等の提出締切日から起算して2年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと

ア 川口市との契約の履行にあたり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは

数量に関して不正の行為をした者。

イ 川口市が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。

ウ 川口市と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者。

エ 川口市の監督又は検査の実施にあたり職員の執行を妨げた者。

オ 川口市との契約において正当な理由なく契約を履行しなかった者。

カ 国税、地方税及び社会保険料を滞納している者。

(5) 失格について

次の要件に該当する応募者は失格とします。

ア 応募書類に虚偽及び不備があった場合。

イ 応募者の参加条件を満たしていない場合、又は選定委員会の審査で応募者の資力、信用に問題があると認められたとき、あるいは企画提案が本要項の要求基準に反するか条件を満たしていないとき。

ウ 審査に関する不正な行為が認められた場合。

エ 応募者が個別に、本事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を持った場合。

オ その他、本事業の遂行にふさわしくないと川口市が認めた場合。

(6) その他

ア 応募者の参加条件を確認するにあたっての基準日は企画提案書等の提出締切日とします。

イ 企画提案書等提出日から優先交渉権者の決定までの期間に、参加条件を欠くこととなった場合は失格とします。ただし、代表企業を除く構成員が上記の事由に該当した場合、川口市が認めた場合に限り当該構成員の変更を認める場合があります。

5 応募提案に関し留意すべき事項

応募に際して、次の事項に留意して土地利用に関する計画を提案して下さい。

(1) 法令等の遵守について

提案内容については、都市計画法、建築基準法、川口市の関係条例及びその他の関係法令等を遵守して下さい。

また、コミュニティプラザ（都市計画公園）の活用にあたっては、隣接する敷地に建つ建築物が建築基準法等による支障が出ないように計画してください。

(2) 企画提案に関する記載事項及び提案事項（評価項目）

ア 基本理念・運営方針・事業の目的

基本理念・運営方針・事業の目的を示して下さい。

イ 企業・法人としての実績、まちづくり事業としての実績

企業・法人としての実績、まちづくり事業としての実績を示して下さい。

ウ 事業内容等について

(ア) まちの賑わい創出に関連した事業であること

ビジョンの取組方針を踏まえ、川口駅周辺の魅力向上や効果的なまちの賑わい創出に寄与する事業であるか示して下さい。

(イ) 川口の玄関口にふさわしい都市景観の形成につながる事業であること

商業・業務施設と駅前広場、公園、道路等の公共施設に加え、高層・超高層住宅といった多様で大規模な景観要素を有する地区として、個別の意匠の工夫のみならず、地区全体として、まとまりを持つことで川口の玄関口にふさわしい賑わいと風格のある都市景観の形成につながるような提案を示して下さい。

(ウ) 地域のまちづくりへの貢献が見込まれること

地域社会と協力し、地域の利便性向上や地域コミュニティの活性化に資する提案を社会貢献活動の取り組みも含めて示して下さい。

(エ) 地域防災への貢献が見込まれること

地域の防災拠点として、不燃化・耐震化による災害に強い市街地形成についての提案を示して下さい。

(オ) コミュニティプラザ（都市計画公園）の活用及び隣接地等との連携について

公募対象地を開発するにあたり、隣接するコミュニティプラザ（都市計画公園）と相互に魅力を高められる一体的な整備計画（案）の提案、又は、更に街区内の隣接地等を含めた一体的な整備計画（案）の提案について、どちらか一方の提案を示して下さい。

(カ) 計画実施までの一時利用等について

提案する計画の実現に向け、利害関係者の同意等一定の時間を要する場合には、周辺環境への配慮として、商店街等地域コミュニティへの利用など、対象地の一時利用に関する事業計画の提案があれば示して下さい。

(キ) 多様なライフスタイルを実現できる事業であること

多様な「働き方」や「暮らし方」を実現できるまちづくりのため、都市における新たな価値創出を図ることができるか示して下さい。

エ 建設計画

(ア) バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮が十分図られた計画として下さい。

(イ) SDGs への貢献として、資源・エネルギーの有効利用、みどりの創出、循環型社会の形成に資する取り組みを示して下さい。

(ウ) 騒音、振動、臭気、その他周辺環境に支障を及ぼさないことに配慮した計画として下さい。

オ 交通量・交通動線の考慮

周辺に与える交通量・交通動線を考慮し、将来にわたって周辺道路での滞留が生じないような出入口の配置計画にして下さい。土地利用計画に応じて駐車・駐輪場を十分確保して下さい。新たに道路を配置する場合には、道路管理者等と調整し、安全に配慮して下さい。

カ 建築工事上の周辺環境等への配慮

周辺環境等へ配慮した工事工程、工法等の計画を示して下さい。

キ 市内業者の参加・活用及び市産品の活用

市内業者の育成及び市内経済の活性化に資するために、市内業者の参加・活用及びその内容について、下請業者・協力業者等を含め、事業に参加する業者の名簿等を作成し具体的に示して

下さい。また、市産品の活用について具体的に示して下さい。

(ア) 市内業者を本件の業務に参加させること等について、名簿等を作成し具体的に示して下さい。

(イ) 施設等建設・解体業務、警備業務等の下請業者・協力業者としての参加、施設管理運営等の保守管理業務への参加等、市内業者の活用について名簿等を作成し具体的に示して下さい。また、市産品の活用について具体的に示して下さい。

ク 契約価格

価格調書（様式第8号）に金額を記載して下さい。

(3) 情報公開基準

プロポーザル方式による事業者選定手続きについて、公正性、透明性、客観性を確保し、説明責任を果たすため、応募者名、企画提案書等の応募書類、事業者選定の評価項目とその配点、選定委員名簿、採点結果については、契約締結後に情報公開請求があれば原則公開するものとします（採点結果は選定委員が特定できない形での公開とします）。ただし、特定の個人を識別することができる情報や辞退者情報、公にすることにより当該法人若しくは個人の権利・地位・利益を害するおそれがある情報、当該事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある情報などについては非公開とします。

6 公募のスケジュール

内 容	日 程（予定）
実施要項の配布	令和7年 5月29日（木）から
参考図書の閲覧	6月 4日（水）～ 7月30日（水）
現地見学会の開催	6月27日（金）
質問事項の受付	5月30日（金）～ 7月24日（木）
質問事項への回答	7月31日（木）まで
企画提案書等の受付	8月 8日（金）まで
審査委員会（プロポーザル）の開催	8月26日（火）
優先交渉権者等の決定	9月 5日（金）
事業内容の協議開始、協定の締結	9月 中旬
事業者の決定、契約の締結	10月 初旬

※ 日程は現時点での予定であり、変更する可能性があります。

7 実施要項の配布・質問の受付

(1) 実施要項の配布

ア 配布期間

令和7年5月29日（木）から

土曜日、日曜日、祝日及び振替休日を除く午前9時から午後5時まで（正午から午後1時ま

でを除く。)

イ 配布場所

本実施要項については、川口市理財部管財課で配布するほか、川口市ホームページからのダウンロードも可能です。

(2) 参考図書の閲覧

当該土地に関し、参考資料として、現存する竣工図書等の閲覧を次により行います。

なお、閲覧した図書等は本プロポーザル以外への使用は禁止します。

ア 閲覧期間及び時間

令和7年6月4日(水)から令和7年7月30日(水)まで

土曜日、日曜日、祝日及び振替休日を除く午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

閲覧時間は1回の閲覧申込みにつき、半日までとします。

イ 閲覧申込方法

本実施要項に定める「誓約書兼閲覧申込書」(様式第1号)に必要な事項を記載のうえ、閲覧を希望する前日の正午までに、電子メール(ファイル添付)にて川口市理財部管財課に提出するとともに、受信確認を電話で行って下さい。

なお、電子メールの件名及びファイル名については、「UR川口栄町跡地_閲覧申込_会社名」として下さい。閲覧日時については、調整のうえ、川口市から申込者あてに電子メールで返信します。

ウ 閲覧方法

川口市理財部管財課において指定した閲覧日時、場所において閲覧して下さい。参考図書を持ち出すことは不可としますが、汚損することのない方法であれば、転写、写真撮影など閲覧方法の指定はありません。

なお、閲覧する際には、様式第1号と名刺を担当者へ提出して下さい。

(3) 質問事項の受付及び質問事項への回答

本実施要項に関する質問を次により受け付けます。

ア 受付期間

令和7年5月30日(金)から令和7年7月24日(木)午後5時まで(必着)

イ 提出方法

本実施要項に定める「質問書」(様式第2号)に必要な事項を記載のうえ、電子メール(ファイル添付)にて川口市理財部管財課財産管理係に提出するとともに、受信確認を電話で行って下さい。

なお、電子メールの件名及びファイル名については、「UR川口栄町跡地_質問書_会社名」として下さい。

ウ 質問及び回答の公表方法

本実施要項及び現地見学会に関する質問に対する回答は、令和7年7月31日(木)までを目途に、川口市ホームページへの掲載により公表します。

回答にあたっては質問を行った事業者名等は公表しません。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ります。

なお、質問に対する回答は、本実施要項を補完するものとします。

8 現地見学会の開催

本プロポーザルへの参加を希望する事業者を対象に、次のとおり現地見学会を開催します。

なお、この見学会では実施要項等の資料配布は行いませんので、各自でご用意下さい。

また、現地での質問は受け付けませんので、本実施要項に定める「質問書」（様式第2号）により受付期間内に提出して下さい。

（1）開催日時

令和7年6月27日（金）午前10時00分から午前11時00分まで（雨天決行）

（2）開催場所

名称：UR川口栄町跡地

住所：川口市栄町3丁目11番

（3）参加申込み

現地見学会への参加を希望される場合は、令和7年6月20日（金）午後5時までに「現地見学会参加申込書」（様式第3-1号）に必要な事項を記載のうえ、電子メール（ファイル添付）にて川口市理財部管財課財産管理係に提出するとともに、受信確認を電話で行って下さい。

なお、電子メールの件名及びファイル名については、「UR川口栄町跡地_現地見学会申込_会社名」として下さい。

（4）注意事項

参加者は安全具等をご用意下さい。当日は「現地見学会参加者名簿」（様式第3-2）に必要な事項を記載のうえ、担当者にお渡し下さい。

なお、現地見学会は事前申込制とし、事業者からの事前申込みがない場合には中止します。

※ 参加申込人数が多数となった場合には、参加人数を制限することがあります。

9 企画提案書等の作成・提出

（1）受付期間、受付時間及び提出先等

ア 受付期間及び受付時間

令和7年8月8日（金）まで

土曜日、日曜日、祝日及び振替休日を除く午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

イ 提出先

川口市理財部管財課財産管理係

川口市役所第一本庁舎4階：川口市青木2丁目1番1号

ウ 提出方法

持参による（郵送不可）

(2) 応募書類について

ア 応募書類は次のとおりとし、A4判とします。A4判以外の用紙を利用する場合は、A4判サイズに合わせ折り込んで下さい。

(ア) 企画提案書(様式第4-1号)又は企画提案書(共同事業者用)(様式第4-2号)

(イ) 誓約書(様式第5号)

(ウ) 事業者の概要書(様式第6号)

(エ) 事業計画書(様式第7号)

(様式第7号に収まらない計画等の記載は別紙として下さい。)

(オ) 価格調書(様式第8号)

(カ) 事業スケジュール表(任意様式)

(キ) 資金計画書(任意様式)

(ク) 法人登記事項証明書(履歴全部事項証明書)(発行後3ヶ月以内)

(ケ) 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内)

(コ) 納税証明書

a 国税(法人税、消費税及び地方消費税)に係る納税証明書(その1)(直近2期分)

b 本店所在地の都道府県民税に係る納税証明書(直近2期分)

c 本店所在地の市町村民税に係る納税証明書(直近2期分)

※ 本店所在地が東京23区内の場合、上記b・cに代わり、本店所在地の法人住民税に係る納税証明書(直近2期分)

(サ) 最新決算年度の事業報告書

(シ) 貸借対照表(直近3期分)

(ス) 損益計算書(直近3期分)

※ なお、共同事業者による応募の場合、代表事業者は(ア)～(ス)の書類を、構成員は(ウ)及び(ク)～(ス)の書類をそれぞれ提出して下さい。

イ 提出部数

(ア)～(ス) 原本1部、(ア)～(キ) データ1部及び写し15部、(サ)～(ス) 写し5部

(3) 留意事項

ア 単独で応募した事業者が他の共同事業者の構成員となること又は同一事業者が複数の共同事業者の構成員となり、同一若しくは複数の提案を行うことはできません。

イ 共同事業者が、応募書類を提出した後、代表事業者及び代表事業者以外の構成員を変更することはできません。

ウ 応募書類に係る著作権は、応募者に帰属します。ただし、本件の優先交渉権者となった場合に限り、川口市は応募書類に記載されたデータを使用することができるものとします。

エ 応募書類は返却しません。

オ 提案・提出に要する費用は、すべて応募者の負担とします。

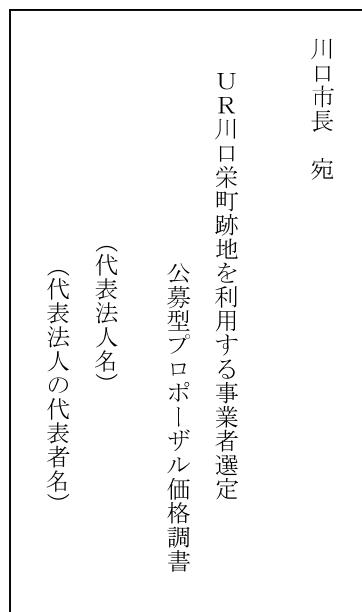
カ 価格調書(様式第8号)は封筒に入れ、代表法人の代表者印にて裏面の貼り代3ヶ所を封印して下さい。また、封筒の表面には、宛先：(川口市長宛)、書類名：(UR川口栄町跡地を

利用する事業者選定公募型プロポーザル価格調書)、(代表法人名)、(代表法人の代表者名)を明記して下さい。

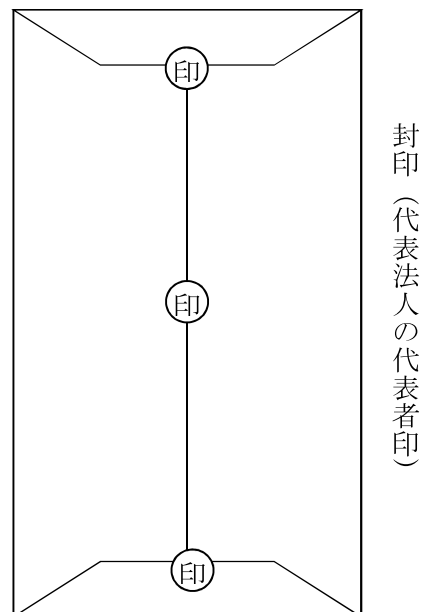
※ 1の応募者につき1つの価格調書の提出とします。

価格調書を封入した封筒(見本)

封筒表



封筒裏



10 選定の進め方

(1) 審査体制

本プロポーザルの審査は、川口市の内部委員で構成する「UR川口栄町跡地を利用する事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。))において、応募書類の内容について総合的に審査を行い、優先交渉権者及び次点者を選定します。

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、次点者が土地利用事業予定者となります。

(2) 応募書類の審査方法

ア 応募書類の受付後、提案内容に関するプレゼンテーションを実施する予定です。

なお、プレゼンテーションを実施する場合の詳細については、応募者へ個別に連絡します。

イ 審査の結果、提案内容が一定の基準に満たない場合は、該当なしとする場合があります。

ウ 審査結果はすべての応募者(共同事業者による応募の場合は代表者のみ)に書面にて通知します。

エ 契約締結後は、次の事項を市のホームページにおいて公表する予定です。ただし、契約締結まで時間を要する場合には、優先交渉権者の決定後、契約締結前にその一部を公表することが

できるものとします。

(ア) 優先交渉権者の名称、事業概要、採点結果

(イ) 全提案者の採点結果（提案者名を表記するときは、A、B、Cなどを用い提案者が特定できないようにする。また、提案者が（候補者数＋1）者の場合は、選定されなかった提案者の評価点は、公表しない。）

(ウ) 審査項目及び配点

(エ) その他必要事項

オ 審査に対する質疑や異議には応じられません。

(3) 審査項目

ア 資格審査基準

応募者から提出された資格審査書類を基に参加条件等の確認を行います。

(ア) 応募者の参加条件

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します。

(イ) 応募者の資金力、健全性

応募書類により応募者に対する資金力、健全性を確認し、明らかに提案内容を実施できないと判断した場合は失格とします。

(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します。

(エ) 活用方針及び本実施要項、並びに各種法令等との整合性

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します。

(オ) 価格に関する要件

最低売却価格を下回った場合は失格とします。

イ 提案審査基準

応募者から提出された応募書類を基に審査を行います。

採点方法については、本実施要項「5 応募提案に関し留意すべき事項」の内容を中心に、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します。

(4) 優先交渉権者、次点者の選定

提案審査の評価点及び価格評価点の合計点の最も高い点を得た者を優先交渉権者、次順位の者を次点者に選定します。

1 1 売買契約に関する手続等

(1) 優先交渉権者との協議

川口市と優先交渉権者は、プロポーザルの提案に基づき事業実施の基本事項について協議を

行い双方の合意がなされた後、基本協定を締結します。基本協定の締結後、正当な理由なく基本協定の内容を変更することはできません。

優先交渉権者と基本協定締結に至らなかった場合、次点者と交渉する場合があります。

(2) 契約の締結

優先交渉権者には、基本協定の締結後、基本協定の内容に基づき、土地売買及びUR川口栄町跡地利用に関する契約書を締結していただきます。

なお、本市が指定する日に契約を締結されない場合は、優先交渉権者は契約の相手方としての一切の権利を放棄したものとします。

(3) 契約保証金

優先交渉権者は、契約の締結と同時に、売買代金の1割以上に相当する額の契約保証金を川口市が発行する納入通知書により、川口市指定金融機関に納付しなければなりません。

優先交渉権者の責めに帰すべき理由により、契約が解除されたときは、契約保証金は川口市に帰属することになります。

(4) 売買代金（残金）の支払い

売買代金（確定した売買代金のうち、契約保証金を除いた分。以下「残金」という。）は、川口市が指定する期日までに、川口市が発行する納入通知書により、川口市指定金融機関に納付して下さい。

支払期日に残金の納付が遅れた場合は、遅延損害金を契約者に請求します。また、残金の納付がされなかった場合は契約を解除し、契約保証金を返還することなく違約金を契約者に請求します。

(5) 土地の引渡し及び所有権の移転等

ア 所有権の移転は、売買代金（遅延損害金が付加された場合は当該遅延損害金を含む）全額の支払いがあった日とし、同時に物件を引き渡します。

※ 物件は現状有姿のまま引き渡します。

イ 所有権の移転登記は、物件の引渡し後に川口市が行います。

ウ 売買契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税など契約に必要な一切の費用は、買受者の負担となります。

(6) 契約の解除及び違約金

ア 本実施要項「4応募者の参加条件（3）ウ」のとおり、反社会的勢力に係わるなどの不正行為により本契約を締結したことが明らかとなったときは、川口市は催告無しで本契約を解除することができます。

イ 売買契約書に定める事項その他本契約時に確認された提案趣意とは異なる内容で事業が実施され、又はそのおそれがあると川口市が判断した場合、本事業の趣意を逸脱するおそれがあると認められるときは、相当の期間を定めた催告の上、是正されない場合には、川口市は本契

約を解除します。

ウ 川口市が契約の解除権を行使した場合、事業者は原状回復義務を負うほか、その損害に相当する金額を損害賠償として川口市に支払うこととします。また、事業者は自己の費用負担において、原状に回復して川口市に返還するものとします。ただし、川口市が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとします。

この損害賠償金について川口市は、事業者に返還する売買代金と相殺することができるものとします。

エ 川口市が契約の解除権を行使した場合、事業者は、本実施要項「3 公募条件等（3）」で定める最低売却価格の100分の30に相当する違約金を川口市に支払うものとします。

この違約金について川口市は、事業者に返還する売買代金と相殺することができるものとします。

1 2 その他

- (1) 今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に規定する重要事項説明書等の書面は交付しませんので、本実施要項の記載内容に留意して下さい。
- (2) 事業者は、本実施要項に記載した公募対象地の地積その他の事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約締結を拒み又は売買代金の減額などを請求することはできません。
- (3) 事業者は、契約締結後、公募対象地に数量の不足、隠れた構築物その他隠れた事業に不適合となるものがあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
- (4) 当該土地の引渡し前に、天災地変その他川口市及び事業者いずれの責めにも帰すべからざる理由により公募対象地が滅失又は毀損した場合には、事業者は川口市に対して契約の解除を申し出ることができます。
- (5) 事業者が基本協定及び本契約に定める義務を履行しないために川口市に損害を与えたときは、事業者はその損害を賠償しなければなりません。
- (6) 本事業を進めるにあたり、各種法令等の規定や本実施要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の法手続きは、事業者の責任と負担で行うことが必要であり、本プロポーザルにおける事業者の決定をもって川口市がこれらの許認可等の保証を行うものではありません。
- (7) 本事業を進める上で必要な周辺住民への説明及び対策については、事業者自らの責任と負担で適切に行うこととします。

1 3 担当窓口

川口市 理財部 管財課 財産管理係

川口市役所第一本庁舎 4 階

〒332-8601 川口市青木 2 丁目 1 番 1 号

電 話 0 4 8 - 2 5 8 - 1 2 4 8

F A X 0 4 8 - 2 5 8 - 1 2 3 4

E-mail 060.01040@city.kawaguchi.saitama.jp