

東川口駅南口駅前公共用地の利活用事業  
公募型プロポーザル実施要項

川口市

## 1 本事業の概要

川口市戸塚地区周辺は、昭和48年にJR武蔵野線東川口駅の開業に合わせて、昭和45年から区画整理事業（戸塚土地区画整理事業第二工区）による都市基盤整備が行われてきました。また、平成13年3月28日埼玉高速鉄道が開通したことにより、東川口駅が交通拠点となったことから、交通の利便性が格段に向上しました。

東川口駅の利用者増加のため、新たな拠点として、市民のニーズに応えるべく川口市の北の拠点として、新たな行政施設、及び民間施設等の誘致を計画しました。

東川口駅南口の公有地を活用した事業について、公有地と建物の床との等価交換方式による交換または定期借地権を設定した賃貸のいずれかにより、行政施設及び民間施設等の入居が可能な建物を建設し、市民の公共公益性に係る事業が実施可能かつ行政経営に協力できる事業者を、プロポーザル方式にて選定します。

## 2 建設用地の概要

### (1) 建設用地の利用方法

川口市戸塚二丁目の川口市及び埼玉県（以下、「発注者」という。）の公有地を利用し、公有地と建物の床との等価交換方式による交換または定期借地権を設定した賃貸のいずれかにより、行政施設及び民間施設等（商業施設、宿泊施設、集合住宅等）の入居が可能な建物の建設を行います。

### (2) 対象地

所在	地番	地目	公簿地積 (㎡)	現所有者
川口市戸塚二丁目	1番1	宅地	1,338.21	川口市
川口市戸塚二丁目	1番2	宅地	110.29	埼玉県
川口市戸塚二丁目	1番3	宅地	277.16	川口市
川口市戸塚二丁目	1番4	宅地	384.45	川口市
公簿地積合計			2,110.11	

※ 対象地の測量及び登記等に係る費用は、事業者が負担するものとします。

※ 対象地の面積は、測量後に正式な面積を決定するものとします。

※ 現時点において、上記対象地敷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に関しましては一切保管されていません。

※ 当該対象地および同地上の建物等対象物件について、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、発注者は物理的、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。

(3) 対象地の法令に基づく制限等 ※1

所有者	川口市、埼玉県
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
防火指定	防火地域
高度地区	指定なし
高さ制限	規制なし（東川口駅周辺地区地区計画による高さ制限あり）
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
その他	東川口駅周辺地区地区計画 ※2 川口市景観計画 ※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 都市施設協議（埼玉高速鉄道線） ※6
接道状況 ※6	北側：幹線第58号線 （認定幅員：25m～121.3m） 南側：戸塚第682号線 （認定幅員：8.0m） 東側：県道東大門安行西立野線 西側：幹線第58号線 （認定幅員：25m～121.3m）
供給施設	電気：あり 上水：北・西・南側接道に配管有 下水：北・西・南側接道に配管有 ※8

※1：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ください。また、電話等によるお問い合わせには、一切お応えできませんのでご了承ください。

※2：対象地の、東川口駅周辺地区地区計画及び川口市景観計画の相談・届出先は、川口市都市計画部都市計画課となります。

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

※4：対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。詳細は川口市生涯学習部文化財課となります。

※5：対象地に存する建築物の解体工事において、床面積の合計が80㎡以上の場合は届出が必要となります。

※6：東側道路地下部に都市計画施設である埼玉高速鉄道線が存在していることから、埼玉高速鉄道株式会社と協議が必要となります。

※7：対象地の北側に接する幹線58号線（駅前広場）からは車両の出入りはできません。また、戸塚第682号線、県道東大門安行西立野線、幹線58号線に出入口を設ける場合、交差点、横断歩道、停止線から5m以上、バス停留所から10m以上離れた部分に設置し、大型車の場合は間口＝8m、普通車の場合は間口＝4.2mとなります。

※8：当該地は分流区域であり、汚水・雨水処理計画については、事前にご確認ください。

#### (4) 対象地内に存する建物等について

ア 対象地内に存する建物の内容が確認可能な資料は、参考図書のみとなります。発注者は書類を保管しているのみであり、詳細内容等に関してのお問い合わせは、お受けすることができませんのでご了承ください。

イ 対象地内に存する主な諸施設は、以下のとおりです。

- ・武南警察署東川口駅前交番
- ・自転車置場

ウ 対象地内に存する建物等の内部には、各種諸設備が残置されています。

エ 対象地内には、下水管・排水管等が埋設されています。

#### (5) 対象地の環境について

##### ① 土壌汚染

土壌汚染対策法に基づく調査は未実施です。必要に応じて適正な手続等を取ってください。

##### ② アスベスト

石綿使用調査を実施していないため不明であることから、適正に処理してください。

##### ③ PCB

PCB含有重電機器等の調査を実施していないため不明であることから、適正に処理してください。

#### (6) 対象地を含めた近隣周辺における防災関連状況

① 浸水実績として、平成21年10月8日の台風18号、及び令和元年10月11日の台風19号により、戸塚1丁目1番付近において道路冠水がありました。

② 液状化の危険度は低いです。

③ 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。

④ 利根川の氾濫により浸水した場合に想定される水深は、0.5m未満です。

#### (7) 対象地への交通アクセス状況

JR武蔵野線、埼玉高速鉄道の東川口駅から徒歩約1分

## 【参考図書】

- ・対象地の土地の登記事項証明書（写）
- ・対象地内の建物の登記事項証明書（写）
- ・公図（写）
- ・測量図（換地図）（昭和63年10月14日に換地処分された当時のもの。）
- ・対象地内の建物の建築台帳記載事項証明書

## 3 条件等

### （1）行政施設機能等

市及び県の行政施設の入居が可能な建物を建設し、市民の公共公益性に係る事業が実施可能、かつ行政経営に協力できること。

### （2）土地利用にかかる条件

土地の利用方法は、等価交換により、発注者の保有する土地と建設予定の建物の床との交換する方法、または定期借地権を設定し、貸し付ける方法のいずれかとします。

貸し付けの場合は、一般定期借地権を50年から70年未満の範囲で設定し、解体撤去保証金を発注者へ支払うものとします。その場合、公正証書作成等の費用、及びその他諸経費については、事業者の負担とします。

ア 当該対象地およ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、発注者は物理的、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ます。よって、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、敷地の造成および施設等を建設し土地利用を図っていただきます。

また、現在利用している自転車駐輪場に関し、利用者に不便をかけないようにしてください。

さらに、当該計画地内に現存する武南警察署東川口駅前交番についても、一時的に移転を行うことから、仮設交番を建設し、本事業での建物が完成し、引越し等が完了し、仮設交番が不要になった後の原状回復までを事業者の負担で実施して下さい。

### イ 物件に関する留意事項

#### ① 残存する建築物等

- 物件には敷地内にフェンス、塀、等が設置されていますが、これらの工作物の補修、改修、撤去、再築造およびその費用負担等について発注者は対応しません。
- 敷地内にある構造物の補修、改修、撤去、再構築およびその費用負担等についても発注者は対応しません。
- 残存物件の内容は参考図書を参照してください。
- 残存建築物に使用されている建築資材およ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およ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、搬出処理してください。

※既存建物等の解体を進めるために、当該建物の用途廃止等の手続きが必要になることから、議会もしくは委員会等に付される場合があります。

#### ウ 土壤汚染等の対策について

土壤汚染、アスベスト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ください。なお、これらの対策における費用負担等についても発注者は対応しません。

エ 建築物の建築にあたっては、建築基準法、各地方公共団体の条例等により指導がなされる場合もありますので関係機関にお問い合わせのうえご確認ください。

### (3) 土地交換にかかる条件

ア 土地と床とを交換するにあたり、必要とする最低限度の床面積等は、「5 応募提案に関し留意すべき事項」(3)のオに記載のとおりです。

申込みにあたっては、対象地に残存する構造物等の解体、撤去およ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費用を反映させたいうえで、最低限度以上の行政施設等の床面積等を提案してください。

※ 土地と床との交換は、優先交渉権者決定後に、土地の価格と、床の面積及び価格を考慮し、決定します。

※ 土地の価格は、優先交渉権者決定後、不動産鑑定等を実施し算定します。

※ 床の価格は、優先交渉権者決定後、発注者とで協議し、図面(案)等を作成し、不動産鑑定等により、その価格を確認します。

なお、上記に関わる不動産鑑定等の費用は事業者負担とします。ただし、不動産鑑定等を実施する者は、発注者が指定します。

イ 土地は、土地交換契約等後30年間は、用途の変更およ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発注者の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

ウ 用地の測量、及び登記等に係る費用は、事業者が負担するものとします。

### (4) 土地貸付にかかる条件

ア 最低土地貸付料は、年額13,441,608円です。

申込みにあたっては、最低土地貸付料以上の貸付料と、新たな行政施設の床価格等を提案してください。

※ 最低土地貸付料は、令和2年2月7日時点での公簿地積2,110.11㎡とした場合で算定しています。

イ 借地権により土地を利用する場合、借地権の譲渡及び転貸は認めません。ただし、定期借地権付き集合住宅として分譲する場合や、やむを得ない理由により発注者の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

ウ 定期借地契約期間内に、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発注者の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

エ 事業者は、定期借地契約終了時に施設を自らの負担で撤去し、土壤汚染を調査し、汚染が確

認された場合は必要な措置を行ったうえで、当該用地を返還してください。

オ 定期借地権設定に伴い、公正証書作成等の費用、及びその他諸経費については、事業者の負担とします。

#### (5) 支援事項

今回の条件には、公共施設等の建設までにかかる費用において発注者からの補助金等の支援はありません。

## 4 事業者の参加条件

本件へ応募する事業者の資格は、次の条件を全て満たす者とします。

### (1) 次の全てに該当する者であること。

ア 川口市内に本社、本店、事務所を有する単体の法人、又は代表となる事業者（以下、「代表者」という。）が川口市内に本社、本店、事務所を有する法人である複数の事業者によって構成される共同事業者。

イ 応募する単体の法人、又は共同事業者の代表者が川口市の平成31・32（令和元・2）年度入札参加資格者名簿（以下、「資格者名簿」という。）に登載されていること、又は同等の資格を有すること。

#### (注意事項)

※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。

※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もしくは構成員として応募することはできません。

※共同事業者での土地の取得方法については、原則代表者が当該土地を交換、または定期借地することとしてください（応募した共同事業者の構成員の間で敷地を共有又は分筆したい場合は、予め発注者と協議してください。）。

※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。

※単体の法人、又は共同事業者の代表者で資格者名簿に登録の無い者は、令和2年4月1日から4月17日まで埼玉県入札審査課、又は川口市契約課で行う、追加登録申請を必ず行うこと。

期限までに手続きが行われない場合、プレゼンテーション審査を実施せず、失格とします。

また、追加登録申請に提出した書類一式（写し可）を企画提案書と併せて提出して下さい。

### (2) 次の条件を満たす者であること。

ア 本実施要項および各種関係法令等に適合して、施設を建設し、その後の施設を保守する期間を含めて、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 発注者から土地の引き渡しを受けてから概ね3年以内に行政施設を開設できること。ただし、着工後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、発注者と事業者で協議し決定するものとする。

ウ アに規定する建築物等の建設に必要な経済的基礎およ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 施設の建設などに係る事業計画が、本実施要項に適合した内容になっていること。

オ 施設の建設、経営に係る資金計画が適切であること。

カ 土地交換にともなう売買代金等を支払う能力がある者であること。

キ 事業者又は共同事業者自らが本件土地を活用してください。

① 土地を取得した場合、事業者及び共同事業者自らが本件土地の所有者となり、施設等の建設および運営を行うこと。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。

② 本プロポーザルで提案した内容は、事業の目的および本事業実施用途以外には利用しないこと。(目的外の用途に使用される場合は、契約等の解除対象となります。なお、目的外用途に使用されることを未然に防止するため、事業者は事業の実施に際して、発注者との開発手続の協議に先立ち、本プロポーザルで提案された内容と相違ないことを発注者が確認し、計画を承諾するための、建設計画の協議を行っていただきます。)

(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。(下請業者、協力業者含む)

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、本プロポーザルの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。

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号およ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号および第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。)およ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。

① 本件土地及び建物を、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。

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。

③ 上記①又は②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、事業者として発注者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、発注者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 発注者との契約の履行に当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 発注者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 発注者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 発注者の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者。

オ 国税、地方税を滞納している者。

(5) 失格について

以下の要件に該当する事業者は失格とします。

ア 提出書類に虚偽および不備があった場合。

イ 事業者が資格要件を満たしていない場合、又は選定委員会の審査で事業者の資力、信用に問題があると認められたとき、もしくは企画提案が本実施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 事業者が個別に、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発注者が認めた場合。

(6) その他

ア 応募資格要件を確認するに当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、「4 事業者の参加条件」を欠くこととなった場合は失格とします。ただし、代表となる事業者を除く共同事業者の構成員が上記の事由に該当した場合で、かつ発注者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、以下の事項に留意して土地利用および行政施設等に関する計画を提案してください。プロポーザルにおける審査項目は本項の記載を参照してください。なお、審査基準、配点は非公表とし、問い合わせには応じません。

(1) 法令等の遵守について

- ア 提案内容については、都市計画法、建築基準法、川口市景観形成条例および発注者の関係条例等、その他の関係法令等を遵守してください。
- イ また、本プロポーザルにおける「建築物の用途制限」については、本件土地に係る現行法令等の範囲内及び本実施要項で示す用途の制限を遵守して下さい。
- ウ 建築基準法第59条の2に係る容積率等の特例を受ける場合は、川口市総合設計許可基準を遵守して下さい。
- エ 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遵守してください。
- オ 川口市宅地開発に関する協議基準要綱第12（排水計画）に基づく雨水流出抑制を行ってください。
- カ 東側道路地下部に存在している埼玉高速鉄道線について、埼玉高速鉄道株式会社と十分に協議してください。

(2) 用途の制限

次の各号に該当する用途での建設・利用はできません。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に定める風俗営業の用に供する施設（キャバレー、ぱちんこ屋、性風俗店等）
- イ 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園
- 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2号に規定する暴力団、その他反社会的団体およびそれらの構成員が利用する事務所等反社会的行為の用に供する施設
- エ 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設
- オ 上記記載の施設に附帯する施設等

(3) 企画提案に関する記載事項及び提案事項

- ア 基本理念・運営方針  
基本理念、運営方針を示してください。
- イ 公共施設建設等としての実績  
公共施設の建設および民間施設の建設について川口市内の実績があるか元請・下請等を含め具体的に示してください。
- ウ 資金計画  
経営体制及び事業の安定的、継続性を具体的に示してください。（資金力、資金計画および収支予算、撤去等工事費見積等）
- エ 等価交換及び定期借地による手法・面積の提示  
土地と床との等価交換もしくは定期借地による交換方法を示してください。  
また、得られる床面積についても評価対象となりますので、発注者が取得予定の面積について、下記のとおり記載して下さい。
  - ① 行政施設の合計面積その1（下記、オの②に該当する部分）（合計975㎡以上）
  - ② 行政施設の合計面積その2（下記、オの④の該当する部分）（合計100㎡以上）

- ③ 駐車場・駐輪場等の合計面積（下記、オの③に該当する部分）（合計1220㎡以上）
- ④ 行政施設の床の価格は、土地の売却価格以下とするか、極力発注者の支出が少なくなるようにして下さい。

※ 優先交渉権者決定後、不動産鑑定等を実施し、土地の価格と、床の価格を確認します。

なお、その費用は事業者負担とします。ただし、不動産鑑定等を実施する者は、発注者が指定することとします。

また、次の「オ」の各号に示す最低限度の面積を下回った場合は、失格とします。

#### オ 行政施設の提案

- ① 土地利用は対象地全体を一体で利用することとします。
- ② 行政施設として、執務場所や待合等の業務に利用するスペースとして合計550㎡以上、書庫25㎡以上、大会議室270㎡以上、小会議室65㎡以上×2室を確保してください。（合計975㎡以上）
- ③ 行政施設の駐車場、駐輪場、設備関係の床として、下記の台数分の設備及び面積を確保して下さい。

行政施設の駐輪場・駐車場の利用可能台数が多いほど加点となります。ただし、極端に利用に不便なものはこの限りではありません。

なお、駐車場については、駐車場法並びに関係する法令・基準及び例規等により設けて下さい。

- a 行政施設の駐輪場として自転車200台分（面積420㎡）以上、バイク25台（屋外可、面積指定なし）以上、および行政施設用の駐車場として自動車20台分（面積730㎡）以上。（合計1150㎡以上及びバイク置場）
- b 市の電気室として25㎡以上、防災倉庫として20㎡以上、設備室として25㎡以上の床面積を確保して下さい。（合計70㎡以上）（a+b合計1220㎡以上及びバイク置場）
- ④ 県の交番として、別区画で100㎡以上を確保してください。詳細は下記のとおりです。
  - a 当該区画は他の区画と独立した構造とし、出入口は別途設けてください。
  - b 内装に必要なもののうち、交番独自の装備品等は別途用意することから、一般住宅相当を見込むこと。
- ⑤ 行政施設以外の民間施設に必要と考えられる駐輪場、駐車場を別に用意してください。

#### カ 建設計画

- ① ユニバーサルデザインへの配慮が十分図られた土地利用計画としてください。
- ② 資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みを実施してください。

#### キ 交通量・交通動線の考慮

周辺に与える交通量・交通動線を考慮し計画してください。将来にわたって周辺道路での滞留を生じないような出入口の配置計画にしてください。また、新たに道路を配置する場合には、道路管理者等と調整し、安全に配慮してください。

ク 市内業者の参加・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。応募事業者、共同事業者自身の事項についても記載して下さい。

① 市内業者を本件の中心的な業務に参加させること等は重要な評価対象となりますので、具体的に示して下さい。

② 施設等建設、解体業務、建設業務、警備業務等などの下請業者・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ください。

ケ 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ください。

コ 独自性

独自性などのアピールポイントを示してください。

サ その他、近隣地域へ配慮・貢献度等

その他、地域への開放性、地域コミュニティへの貢献、災害時における地域への貢献等、近隣地域に配慮した提案があれば示してください。

シ 引渡後の保守管理体制、ランニングコストについての配慮

建物引渡後の、行政施設に係る建物及び設備の保守・管理体制について、管理がしやすく、安定的で経済的な保守ができるよう提案して下さい。

また、行政施設に係る、メンテナンス費用、光熱水費等のランニングコストを抑える工夫について、提案して下さい。

ス 建物建設中の仮設交番の建設と原状回復について

本事業の建物建設中、仮設交番を別紙「仮設交番仕様書」のとおり設置し、本事業完了後、交番の引越し等が完了した後、撤去し、原状回復作業を事業者の負担にて実施して下さい。

セ 修繕計画表の作成について

行政施設に関して、修繕積立金等にて入居者全員で修繕するものを除き、施設に備える照明機器、給湯機器、空調機器、その他設備機器等に関して、耐用年数等、将来的に修繕・交換が必要となる時期の見込みについて一覧表にまとめた、修繕計画表を作成し、引渡しの際に発注者に納品して下さい。

ソ 着工時期について

対象地の駐輪場利用者退出状況によって、市から指示した区画から解体工事への着手が可能となります。

## 6 スケジュール

内 容	日 程 (予定)
実施要項の配布	令和2年3月19日(木)
質問事項の受付・回答	要項配布開始から令和2年5月22日(金)の正午まで。 回答は随時掲載し、原則5月26日(火)までに掲載。
企画提案書等の提出期限	令和2年5月29日(金)午後5時まで
プレゼンテーション審査	別途通知します。
優先交渉権者等の決定	決定次第通知
交換に係る庁内委員会 及び協定もしくは契約の締結	発注者と優先交渉権者との協議が整い次第

※ 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) 実施要項の配布期間及び配布場所

上記、「6 スケジュール」に記載の日から配布開始、また同内容を川口市ホームページ内に掲載します。

紙ベースでの配布は、本事業担当(鳩ヶ谷庁舎3階)、芝支所(大字芝6247)、市役所本庁舎1階案内窓口において、土曜日、日曜日、祝日および振替休日を除き、行います。(開庁時間中のみ。正午から午後1時までを除く。)

川口市ホームページからはシステムメンテナンス時を除き、24時間ダウンロード可能。

### (2) 参考図書の見学

当該土地に関し、参考資料として、現存する図書等の見学を次により行います。なお、見学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 見学期間および時間

要項配布開始から令和2年5月22日(金)の正午まで。

土曜日、日曜日、祝日および振替休日を除く午前9時から午後4時まで(正午から午後1時までを除く。)

1回の見学申込みにつき、半日までの見学とします。

#### イ 見学申込方法

見学申込みは、「13 担当課」に記載のメールアドレス宛に、参考図書見学申込書(様式1)に必要事項を記入の上、送信して下さい。(メール提出時は押印不要。見学時に押印した原本を持参して下さい。)

見学日時については、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 見学方法

本事業担当課において指定した見学日時、場所において見学してください。見学図書等を持ち出すことは不可としますが、図書等を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、押印した参考図書閲覧申込書（様式1）と名刺を担当者へ提出してください。

### (3) 質問事項の受付および質問事項への回答

本実施要項等に関する質問を次により受け付けます。受け付けた質問は、発注者の回答とともに公表するものとします。

#### ア 受付期間

要項配布開始から令和2年5月22日（金）の正午まで。回答は原則5月26日（火）までに随時掲載。（期限を過ぎて提出されたものについては回答いたしません。）

質問受付後、随時ホームページに掲載予定。

#### イ 提出方法

質問の提出は、「13 担当課」に記載のメールアドレス宛に、質問書（様式2）に必要事項を記入の上、送信して下さい。質問及び回答は川口市ホームページにて一般公開いたします。

#### ウ 質問および回答の公表方法

本プロポーザルに関する質問に対する回答は、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 企画提案書等の作成・提出

### (1) 受付期間、受付時間および提出先等

#### ア 受付期間および時間

令和2年5月29日（金）午後5時まで

土曜日、日曜日、祝日および振替休日を除く午前9時から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）

#### イ 提出先

川口市 市民生活部芝支所 東川口駅前行政センター開設準備担当

（鳩ヶ谷庁舎3階 自治振興課内）

（詳細は「13 担当課」参照）

#### ウ 提出方法

持参による（郵送不可）

### (2) 提出書類

提出書類は下記のとおりとし、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ください。様式の指定のないものは、事業者任意の様式にて作成して下さい。

#### ア プロポーザル参加申込書（様式4）（1部）

（共同事業者は別紙（様式4）を利用して下さい）

イ 企画提案書（15部＋データ1部）

- ①会社概要説明資料
- ②事業・資金計画書
- ③事業スケジュール表
- ④交換に係る見積書（おおよその対象地の価格、建物の床の価格を記載）※等価交換を選択した場合のみ
- ⑤賃借料見積書（年額、総額を記載）※定期借地を選択した場合のみ
- ⑥参画事業者名簿（下請け、協力業者等含めた一覧）
- ⑦建物入居後の修繕計画表

ウ 納税証明書（共同事業者含む）（原本1部）

- ①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）
- ②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）
- ③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②・③にかわり、本店所在地の法人住民税に係る納税証明書（直近2期分）

エ 単体の法人、又は共同事業者の代表者で資格者名簿に登録の無い場合は、埼玉県入札審査課、又は川口市契約課の追加登録申請に提出した書類一式（1部、写し可）

※ 企画提案書の作成にあたっては、「5 応募提案に関し留意すべき事項」を参照し、必要事項を漏れなく記載して下さい。ただし、上記に記載の、別紙で作成するものについては除きます。企画提案書は併せてデータでも提出をお願いします。データ形式は Microsoft Word、Excel、PowerPoint、Adobe PDF のいずれかとします。

(3) 提出部数

紙ベース 上記「(2) 提出書類」に記載のとおり。

データ 1部（DVD等のメディア）（企画提案書のみ）

(4) 留意事項

ア 事業者が2以上の応募をすること、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、提出書類を提出した後、代表者および代表者以外の構成員を変更することはできません。

ウ 提出書類に係る著作権は、事業者に帰属します。ただし、本件の優先交渉権者となった場合に限り、発注者は提出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 提出書類は返却しません。

オ 提案・提出に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

カ 提出された企画提案書等の内容は公表しないものとします。

## 9 選定の進め方

### (1) 審査体制

本プロポーザルの審査は、「東川口駅南口駅前公共用地の利活用事業事業者選定委員会」（以下

「選定委員会」という。)において、提出書類の内容について総合的に審査を行い、優先交渉権者、およ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、次点者が優先交渉権者となります。

## (2) 提出書類の審査方法

ア 提出書類の受付後、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、事業者へ個別に連絡します。

イ 審査の結果、提案内容が一定の水準に達していないと認められる場合は、該当なしとする場合があります。

ウ 審査結果はすべての事業者（共同応募の場合は代表者のみ）に書面にて通知します。

エ 審査結果の概要等については川口市ホームページにて後日公表しますが、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

事業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います。

#### ① 事業者の参加資格要件

本実施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します。

#### ② 事業者の納税情報

提出書類により事業者に関して、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。

#### ③ 活用方針および本実施要項、並びに各種法令等との整合性

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します。

#### ④ 面積等に関する要件

最低限度の面積、駐車場、駐輪場の要件を満たしていない場合は失格とします。

### イ 提案審査基準

事業者から提出された提出書類を基に審査を行います。

採点方法については、「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

上記により算出された評価点を参考に、川口市と埼玉県とで協議のうえ、優先交渉権者、次順位の者を次点者に選定します。

選定結果は決定後速やかにプロポーザル選定結果通知書（様式6）にて通知すると共に、様式7の内容をホームページ上にて公開します。



## 10 等価交換方式による交換契約等に関する手続等

### (1) 優先交渉権者との協議

発注者と優先交渉権者は、プロポーザルの提案に基づき事業実施について協議を行い、事業内容等について合意がなされた場合、協定等を締結します。

協定等の締結後、正当な理由なく協定等の内容を変更することはできません。

発注者と優先交渉権者との合意に至らなかった場合、優先交渉権を失い、次点者が優先交渉権者となります。次点者とも合意に至らなかった場合、本プロポーザルは不調となります。なお、事業内容について合意に至らなかった場合でも、発注者に対し、それまでに要した費用等、一切の損害賠償請求はできないものとします。

### (2) 交換契約等の締結

優先交渉権者には、協定等の締結後、協定等の内容に基づき、交換契約等を締結していただきます。

交換契約等の概要（契約手順、契約締結時期、所有権移転の時期、差金の取扱い等）については、協定等にて詳細を定めます。

なお、発注者が指定する日に契約書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) 交換契約等の差金の支払い

土地と床とを交換する際に発生する差金（建物の床価値と、土地の価値との差額）は、発注者が指定する期限までに、発注者指定の金融機関に納付してください。

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、交換契約等の解除を行い、違約金を契約者に請求します。

発注者からの支払いが発生する場合は、予算の議決等が必要となるため、当該年度での支払いは不可であり、翌年度もしくは翌々年度の支払いとなることに留意して下さい。詳細については、発注者と優先交渉者との協議します。

### (4) 契約の解除および違約金

ア 本実施要項で定める参加資格にあるように、反社会的勢力に係わるなどの不正行為により契約を締結したことが明らかとなったときは、発注者は催告しないで契約を解除することができます。

イ 交換契約書等に定める事項その他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発注者が判断した場合、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、発注者は契約を解除します。

ウ 発注者が交換契約等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発注者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、原状に回復して発注者に返還するものとします。ただし、発注者が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状有姿のまま返還することができるものとします。

エ 上記のとおり、契約の解除権を行使した場合は、発注者は交換契約等を解除することができます。その場合、事業者は、土地の価格の100分の30に相当する違約金を発注者に支

払うものとしします。

この違約金について発注者は、事業者に返還する売買代金等に充当することができるものとしします。

## 11 定期借地契約に関する手続等

### (1) 定期借地による貸付の概要

#### ア 契約種類

定期借地権（借地借家法第22条）

#### イ 賃貸借期間

50年以上70年未満の期間で、事業者が希望する期間

（賃貸借期間には、既存施設の解体期間及び新施設の解体期間も含むものとしします。）

#### ウ 指定用途

賃貸借期間中は、事業提案書等の用途に自ら使用するものとし、原則、転貸及び用途の変更はできません。ただし、定期借地権付き集合住宅として分譲する場合にはこの限りではありません。

#### エ 借地の終了

契約の更新はありません。契約終了日までに原状回復していただきます。

### (2) 優先交渉権者との協議

発注者と優先交渉権者は、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、協定等を締結します。協定等の締結後、正当な理由なく協定等の内容を変更することはできません。

優先交渉権者と協定等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。

### (3) 契約の締結

優先交渉権者には、協定等の締結後、協定等の内容に基づき、定期借地契約を締結していただきます。この契約は、議会の議決、もしくは委員会の審査等が必要な場合があります。

なお、公正証書作成等の契約に関する費用は、全て事業者が負担するものとしします。

さらに、優先交渉権者は、定期借地契約の締結と同時に、覚書等を締結し、発注者が取得する専有部分の面積・位置・用途等の概要を定めるものとしします。

建物の建築確認が下付され、発注者が取得する床の詳細条件が決定した後速やかに床取得の契約等を締結するものとしします。

### (4) 解体撤去保証金

ア 優先交渉権者は、定期借地契約の締結と同時に、土地の価格の100分の30に相当する額の解体撤去保証金を発注者が発行する納入通知書により、発注者指定金融機関に納付しなければなりません。

イ 解体撤去保証金は、賃貸借期間の終了後、市が原状回復を確認後、無利息で返還します。

ウ 事業者による土地貸付料の滞納等の債務不履行がある場合、解体撤去保証金から控除するものとしします。

エ 事業者による原状回復義務の債務不履行があり、発注者が原状回復を行った場合、それにか

かる一切の費用を解体撤去保証金から控除するものとします。

オ 公正証書作成等の契約に関する費用は、全て事業者が負担するものとします。

(5) 土地貸付料の支払い

ア 支払方法

① 土地貸付料は契約日から発生するものとします。

② 土地貸付料は半年ごと、発注者が発行する「納入通知書兼領収書」により、支払いいただきます。

イ 納入遅延

納入期限までに納付がなかった場合は、納入日までの日数に応じ、遅延損害金を徴収いたします。また、正当な理由がなく、納入期限後、90日以上滞納した場合は、定期借地契約を解除する場合があります。

(6) 土地貸付料の改定

土地貸付料は、定期借地契約後3年ごとに、総務省統計局発表の消費者物価指数等の各種経済指数の変動率を勘案して改定することができるものとします。

(7) 床代金の支払い

床取得の契約等による床代金の支払いは、建物の引渡しまでに契約者が指定する金融機関に振り込みにより支払うものとします。

(8) 権利譲渡等について

借地権により土地を利用する場合、借地権の譲渡及び転賃は認めません。ただし、定期借地権付き集合住宅として分譲する場合や、やむを得ない理由により発注者の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

(9) 契約の解除について

ア 本実施要項で定める参加資格にあるように、反社会的勢力に係わるなどの不正行為により契約を締結したことが明らかとなったときは、発注者は催告しないで契約を解除することができます。

イ 定期借地契約書に定める事項その他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発注者が判断した場合、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うえ、是正されない場合には、発注者は定期借地契約を解除します。

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発注者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、原状に回復して発注者に返還するものとします。ただし、発注者が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状有姿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発注者は、事業者に返還する解体撤去保証金に充当することができるものとします。

エ 上記のとおり、契約の解除権を行使した場合は、発注者は定期借地契約を解除することができます。その場合、事業者は、土地の価格の100分の30に相当する違約金を発注者に支払うものとします。

この違約金について発注者は、事業者に返還する解体撤去保証金に充当することができるものとします。

(10) 土地の貸し出し

ア 貸出日は別途協議のうえ、現状有姿のまま貸し出します。

イ 公正文書作成等の契約に関する費用は、全て事業者が負担するものとします。

## 12 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ください。

(2) 事業者は、本実施要項に記載した当該土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、又は土地価格の減額、もしくは交換する床面積の減少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、当該土地に数量の不足、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、土地価格の減額、交換する床面積の減少、も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、天災地変その他発注者および事業者いずれの責めにも帰すべからざる理由により当該土地にある建築物等が滅失又は毀損した場合においても、事業者は発注者に対して土地価格の減額、交換する床面積の減少、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。

(5) 事業者は、契約締結し、かつ発注者の承認を受けた場合には、当該建築物等を解体、除却するために、企画提案に基づき当該土地を使用することができます。

ただし、その際に発生する一切の管理責任並びに第三者に及ぼした損害は事業者の負担とします。

(6) 事業者が契約等に定める義務を履行しないために発注者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。また、本事業において、事業者が発注者と交換契約等を交わしたのち正当な理由なく契約等の締結を拒み事業の進捗を妨げたときは、事業者は土地の価格の100分の30に相当する違約金を発注者に支払うものとします。

(7) 提案内容の事業化および当該土地を含めた施設の運営・管理に要する費用については、発注者は一切負担しないものとします。ただし、行政施設の運営・管理に要する費用、及び全体共用部分に関する費用は発注者が負担するものとします。

(8) 本事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、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、事業者及び共同事業者自ら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発注者がこれらの許認可等の保証を行うものではありません。

(9) 本事業を進めるうえで必要な周辺住民への説明および対策については、事業者及び共同事業者自らの責任と負担で適切に行うこととします。

### 13 担当課

川口市 市民生活部芝支所 東川口駅前行政センター開設準備担当

〒334-0011

川口市三ツ和1-14-3

鳩ヶ谷庁舎3階 自治振興課内

電 話 048-242-5623 (直通)

FAX 048-285-0370

E-Mail [070.05000@city.kawaguchi.saitama.jp](mailto:070.05000@city.kawaguchi.saitama.jp)

(迷惑メール防止措置を施しています)