

UR川口並木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

川口市

1 本事業の概要

本事業用地は、昭和39年からUR川口並木町住宅や並木保育所などとして利用されてきましたが、川口市との借地期間満了により、令和5年10月にUR都市機構から市へ更地返還された約1,108㎡の土地（以下「公募対象地」という。）となります。

公募対象地は、JR西川口駅東口に位置し、飲食を中心とする商業・業務地として発展してきましたが、近年は空き店舗が増え、今後の活性化に向けた取組が課題となっており、民間事業者による川口市の保育施設の整備とともに、西川口駅から約300mという好立地を生かし、民間事業者の豊富な知見を活用した土地利用により、賑わいの創出、まちづくりに資する企画提案を募集することとしました。

本事業は、西川口駅東口の公募対象地と建物の床との等価交換により、保育所及び居住施設等を整備できる事業者を、プロポーザル方式にて選定します。

2 建設用地の概要

(1) 公募対象地

所在	地番	地目	実測面積 (㎡)
川口市並木二丁目	3番4	宅地	1108.44

※ 現時点において、上記公募対象地敷地内の残置物に関する資料は「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ては一切保管されていません。

※ 公募対象地について、事業に不適合となるものは事業者で調査を実施し、当該調査に関する費用、公募対象地の埋蔵物等の処理・汚染処理費用、敷地内の残置物の解体・撤去費用及び撤去後の造成費用に要す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。

	<p>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。</p> <p>○景観法 ※2</p> <p>○緑化計画 ※3</p> <p>○周知の埋蔵文化財包蔵地 ※4</p> <p>○建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律を遵守して下さい。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>
<p>接道状況</p> <p>※5</p>	<p>北側：幹線第31号線</p> <p>認定幅員：(15.0m～18.0m)</p> <p>南側：横曽根第295号線</p> <p>認定幅員：(6.0m)</p>
<p>供給施設</p>	<p>電気：あり</p> <p>上水：東・南側接道に配管有</p> <p>下水：東・南側接道に配管有</p>

※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委員会教育総務部文化財課になります。

※5：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) 公募対象地内の残置物について

ア 公募対象地内は、更地となっていますが、建物基礎等の残置物があります。

イ 公募対象地内には、雨水排水のため、コルゲート柵・既設柵が設置されています。

(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 浸水実績として、平成28年8月22日の台風9号により、並木2丁目21番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 液状化の危険度は高いです。(川口市防災ハンドブックより抜粋)

- ウ 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弱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)
 - エ 荒川の氾濫により浸水した場合に想定される水深は、3.0～5.0m未満です。(川口市防災ハンドブックより抜粋)
 - オ 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 京浜東北線の西川口駅から徒歩約5分(西川口駅東口から約300m)

【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 地籍測量図
- 4 公募対象地周辺道路図
- 5 測量成果簿
- 6 残置物平面図及び座標
- 7 防災資料(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

J R 西川口駅から約300mという好立地を生かし、民間事業者の豊富な知見を活用した土地利用により、賑わいの創出に寄与する事業であることとします。

イ 好立地を生かし、土地を有効活用した事業であること

低層階に保育所を配置し、民間施設については、駅前という好立地を生かし、ファミリー向けマンション等の市民の住まいの場を配置するなど、敷地を有効的に活用した事業であることとします。

(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、公募対象地と保育所の床面積を交換する方法とします。

ア 公募対象地について、事業に不適合となるものは事業者で調査を実施し、当該調査に要する費用、公募対象地の埋蔵物の処理・汚染処理費用及び残置物の処分に要す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。

イ 物件に関する留意事項

(ア) UR都市機構から更地返還を受けた後、現在は敷地内を仮囲いで覆い、敷地部分については、シートを敷いています。引き渡しについては、現状有姿となりますので、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) 敷地内にある建物基礎等の残置物の補修、改修、撤去、再構築及びその費用負担等に

についても川口市は対応しません。

(ウ) 残置物の内容は参考図書を参照して下さい。

ウ 土壌汚染の対策について

土壌汚染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についても川口市は対応しません。

エ 建築物の建設にあたっては、建築基準法、その他の法令、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下さい。

(3) 土地交換にかかる条件

ア 土地と床を交換するにあたり、必要とする最低限度の床面積は、「5 応募提案に関し留意すべき事項」(2)のエ・オに記載のとおりです。

申込みにあたっては、公募対象地に残存する建築基礎等の残置物の解体、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費用を反映させたうえで、最低限度以上の保育所の床面積を提案して下さい。

※ 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、川口市とで協議し、図面(案)等を作成し、不動産鑑定により、その価格を確認します。

なお、上記に関わる不動産鑑定の費用は事業者負担とします。ただし、不動産鑑定を実施する者は、川口市が指定します。

イ 土地は、土地交換契約後30年間は、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、分譲住宅の敷地権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、増築又は改築することはできません。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。

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) 支援事項

今回の条件には、保育所の建設までにかかる費用において川口市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(1)から(4)までの条件を全て満たす者としてします。

(1) 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で、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令和7・8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。

※ 共同事業者による応募の場合の土地の取得方法については、原則として、代表者が当該土地を交換することとして下さい（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、予め川口市と協議して下さい。）。

※ 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ない者は、令和7年7月4日までに登録申請を必ず行って下さい。

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、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 本実施要項及び各種関係法令等に適合して、保育所等を建設し、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こと。

イ 令和9年度中に保育所の引き渡しができること。ただし、着工後この期間に引き渡すことができない事由が発生した場合、川口市と事業者で協議し決定するものとする。

ウ アに規定する保育所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を十分に有すること。

エ 保育所等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 保育所等の建設、経営に係る資金計画が適切であること。

カ 土地交換に伴う売買代金等を支払う能力があること。

キ 事業者又は共同事業者自らが本件土地を活用すること。

(ア) 応募者が公募対象地の所有者となり、保育所等の建設を行うこと。

(イ) 本プロポーザルで提案した内容は、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、川口市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川口市が確認し、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）の規定に基づく会社更生手続開始の申立て、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若しくは民事再生法（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を受けていないこと又は会社法（平成17年法律第86号）の規定に基づく清算の開始を行っていないこと。

※ 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、事業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 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当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、地方税を滞納している者。

(5) 失格について

次の要件に該当する事業者は失格とします。

ア 提出書類に虚偽及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、9(1)の選定委員会の審査で事業者の資力、信用等に問題があると認められた場合、又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場合。

ウ 9（1）の選定委員会の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川口市が認めた場合。

(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、川口市が相当と認めたときは、当該構成員の変更を認めます。

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及び保育所等に関する計画を提案してください。

(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及び川口市の関係条例等、その他の関係法令等を遵守して下さい。

イ 低層階に整備をする保育所は、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 7 条第 1 項に規定する児童福祉施設であり、設備基準については、川口市児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 29 年条例第 58 号）に規定されているので遵守して下さい。

(2) 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・事業の目的

基本理念、運営方針及び事業の目的を示して下さい。

イ 公共施設等の建設実績について

公共施設の建設又は民間施設の建設についての実績があるか元請業者、下請業者等を含め具体的に示して下さい。

ウ 資金計画

経営体制及び事業の安定性、継続性を具体的に示して下さい。（資金力、資金計画、収支予算、工事費見積等）

エ 保育所の面積及び価格の提示

保育所部分の延床面積及び価格を次のとおり記載して下さい。

(ア) 保育所の合計延床面積と部屋別面積 最低 7 0 0 m² 1 階又は 1, 2 階に配置

(イ) 保育所の歳児室ごとの有効面積（1～5 歳児 定員 8 0 名）

(ウ) 一時預かり室の有効面積（定員 1 0 名）

(エ) 保育所専用の駐車場・駐輪場等の合計面積

(オ) 保育所専用の園庭の合計面積

※ 保育所部分の価格は交換に係る調書（様式第 8 号）の 2（1）の額と一致させること。

※ オの各号に示す最低限度の面積を下回る提案は失格とします。

※ 有効面積は、歳児室の面積から手洗い・ロッカー収納を除く床面積を示す。

オ 保育所の提案

(ア) 施設種別

保育所（児童福祉法に第7条第1項に規定する児童福祉施設）

(イ) 受入児童数

a 歳児別

クラス	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	計
児童数	12人	14人	18人	18人	18人	80人

b 一時預かり

定員 10人

(ウ) 施設概要

a 建物仕様

居室	特記事項
1歳児室	有効面積 39.60 m ² 以上 居室内に手洗い・ロッカー・収納を設置
2歳児室	有効面積 27.72 m ² 以上 居室内に手洗い・ロッカー・収納を設置
3歳児室	有効面積 35.64 m ² 以上 居室内に手洗い・ロッカー・収納を設置
4歳児室	有効面積 35.64 m ² 以上 居室内に手洗い・ロッカー・収納を設置
5歳児室	有効面積 35.64 m ² 以上 居室内に手洗い・ロッカー・収納を設置
一時預かり室	有効面積 33.00 m ² 以上 居室内に手洗い・ロッカー・収納を設置
1・2歳児用トイレ	1, 2歳児室からトイレに入れる構造
3・4・5歳児用トイレ	歳児室と同一フロアに設置
一時預かり室用トイレ	3, 4, 5歳児用トイレが同一フロアにない場合
厨房	外部から直接材料搬入ができること。
調理員用休憩室	厨房から直接出入りできるよう配置すること。
調理員トイレ	休憩室から入れるようにすること。
食材倉庫	厨房から直接出入りできるよう配置すること。
台車置場	廊下から出入りできるよう配置すること。
職員室兼医務コーナー	一部を医務スペースとして吊りカーテンで仕切る。
職員用更衣室	男女別で設置
職員用便所	男女別で設置
相談室・会議室	職員室の近くに設置
多目的室	保育園行事の実施のためのスペース

倉庫	
風除室	下足入れ 児童 90 名分 職員 30 名分
廊下、玄関	
多目的トイレ	各種法令に適合したもの
小型運搬昇降機	保育室を 2 階に設ける場合は、給食の運搬・配膳用に設置をする。

b その他

- ・保育所として、保育スペースや事務所等に利用するスペースとして最低限合計 700 m²を確保して下さい。
- ・保育所は、他の民間施設とは明確に区画し、敷地外から専用の入口を設けて下さい。
- ・保育所専用駐車場 平面で 3 台分（うち 1 台は食材搬入用）
- ・保育所専用駐輪場 20 台分
- ・園庭 敷地内に 80 m²以上設置
保育所の付近にあるこれに代わるべき場所（以下「代替園庭」という。）は、並木町東児童遊園（並木 2 丁目 8）を設置する予定ですので、保育所から代替園庭までの移動経路を考慮した施設配置として下さい。
- ・内装 保育所として利用ができるよう川口市内の公設公営保育所と同等程度に仕上げして下さい。また、照明の照度についても留意して下さい。
- ・保育所以外の民間施設に必要と考えられる駐輪場及び駐車場を別に用意して下さい。

カ 建設計画

- (ア) 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下さい。
- (イ) SDGs への貢献として、資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成等に資する積極的な取組を実施して下さい。

キ 交通量・交通動線の考慮

- (ア) 周辺に与える交通量・交通動線を考慮し計画して下さい。
- (イ) 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下さい。
- (ウ) 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。

ク 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。

ケ まちづくりに対する寄与度

提案実現により、地域のまちづくりに対して具体的な寄与度について示して下さい。

コ 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下さい。

サ 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。

(ア) 市内業者を本件の中心的な業務に参加させること等、具体的に示して下さい。

(イ) 施設建設、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下さい。

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、保育所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、保育所に係る、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 修繕計画表の作成について

保育所に関して、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にまとめた、修繕計画表を作成し、引渡しの際に川口市に納品して下さい。

(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 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30日(金)から
参考図書の閲覧	6月 4日(水)～7月29日(火)
質問事項の受付	6月 2日(月)～7月25日(金)
質問事項への回答	7月29日(火)
企画提案書等の提出期限	8月8日(金)午後5時まで
審査委員会(プロポーザル)の開催	8月下旬頃
優先交渉権者等の決定	9月上旬頃
交換に係る庁内委員会及び協定もしくは契約の締結	川口市と優先交渉権者とで協議が整い次第

※ 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

ア 配布期間

令和7年5月30日（金）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 子ども部 保育運営課で配布するほか、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、時間

要項配布開始から令和7年7月29日（火）正午まで。

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。）

※ 1回の閲覧申込みにつき、半日までの閲覧とします。

イ 閲覧申込方法

閲覧申込みは、「12 担当課」に記載のメールアドレスあてに、誓約書兼閲覧申込書（様式第1号）に必要事項を記入の上、送信して下さい。（押印不要）

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 子ども部 保育運営課において指定した閲覧日時及び場所において閲覧してください。閲覧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、写真撮影などを行うことを認めます。

なお、閲覧する際には、押印した誓約書兼閲覧申込書（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7年7月25日（金）の正午まで。回答は原則7月29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。）

イ 提出方法

質問の提出は、「12 担当課」に記載のメールアドレス宛に、質問書（様式第2号）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、受付時間及び提出先等

ア 受付期間及び時間

令和7年8月8日（金）午後5時まで

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 子ども部 保育運営課 施設係

川口市役所第二庁舎3階

ウ 提出方法

持参による（郵送不可）

(2) 提出書類

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) 交換に係る調書（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) 参画事業者名簿（下請業者、協力業者等含めた一覧）

(ケ) 建物入居後の修繕計画表

(コ) 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）

(サ) 印鑑証明書（発行後3ヶ月以内）

(シ) 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）

(ス) 最新決算年度の事業報告書

(セ) 貸借対照表（直近3期分）

(ソ) 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）～（ソ）の書類を、構成員は（ウ）及び（コ）～（ソ）の書類をそれぞれ提出して下さい。

イ 提出部数

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

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下さい。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。

(3) 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及び同一事業者が複数の共同事業者の構成員となり、同一又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、代表者及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、川口市は、本件の優先交渉権者となった事業者の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、全て事業者の負担とします。

9 選定の進め方

(1) 審査体制

本プロポーザルの審査は、「UR川口並木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、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、全ての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（共同事業者による応募の場合は代表者）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。

(ア) 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。

(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、明らかに順守していないと判断した場合は失格とします。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 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。

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

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。

川口市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、川口市に対し、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、川口市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、川口市が指定する期限までに、川口市指定の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、交換契約等の解除を行い、違約金を契約者に請求します。

川口市に支払いが生じる場合は、原則、請求があつてから1カ月以内に支払うものとし、詳細については、川口市と優先交渉権者との協議します。

(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、川口市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、川口市は契約を解除します。

ウ 川口市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、川口市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ます。

11 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、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) 公募対象地の引渡し前に、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) 事業者が契約等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。また、本事業において、事業者が川口市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。
- (6) 提案内容の事業化及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、川口市は一切負担しないものとします。ただし、保育所の運営・管理に要する費用、及び全体供用部分に関する費用は川口市が負担するものとします。
- (7) 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。
- (8) 本事業を進めるうえで必要な周辺住民への説明及び対策については、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。

12 担当課

川口市 子ども部 保育運営課 施設係

〒332-8601

川口市青木2丁目1番1号

川口市役所第二庁舎3階

電話 048-259-9042（直通）

FAX 048-252-7776

E-Mail 083.04400@city.kawaguchi.saitama.jp