旧分庁舎跡地活用に係る
公募型プロポーザル募集要項

2025年（令和7年）12月

川西市都市政策部資産活用課

目次

第１章　公募型プロポーザルの概要 1
1-1　募集経過 1
1-2　募集内容 1
1-3　募集要項の位置付け 1
1-4　事務局 1
1-5　募集スケジュール 2
第２章　事業対象地の概要 3
2-1　事業対象地の位置図 3
2-2　事業対象地の概要 4
第３章　土地の利用条件 5
3-1　活用に関する条件 5
3-2　土地の売却条件 6
3-3　土地利用用途の制限等 7
3-4　設計及び施工に関する事項 8
第４章　事業者の募集に関する事項 10
4-1　申込者の資格 10
4-2　募集要項の公表 11
4-3　現地見学会 11
4-4　募集要項に関する質問及び回答 12
4-5　参加申込に関する手続き 12
4-6　事業提案書の提出 14
4-7　申込みに関する留意事項 14
第５章　事業者の選定に関する事項 16
5-1　審査委員会の設置 16
5-2　優先交渉権者等の決定等 16
5-3　選定方法 16
5-4　申込資格の喪失 16
5-5　審査方針及び審査項目 17
5-6　選定結果の通知 18
5-7　選定結果の公表 18
第６章　土地売買契約に関する事項 19
6-1　契約等について 19
6-2　優先交渉権者との協議が整わない場合の措置 19
6-3　土地売買契約を締結するまでの間の事業対象地の利用 19
6-4　事前承認事項 19
6-5　届出義務 20
6-6　買戻特約、契約解除及び損害賠償など 20
資料　物件調書 21
様式集・資料集 22

第１章　公募型プロポーザルの概要

1-1　募集経過

これまで本市では、現在利用されていない市所有の土地・建物（以下、「未利用財産」という。）を今後のまちづくりの手段の一つに加えながら、住民メリット創出の視点を持ち合わせた地域活性化策を検討してきた。

そこで、令和６年３月に「川西市未利用財産活用方針」及び「川西市未利用財産データベース」を策定し、それらの内容に沿いながら、同年８月には市中心市街地周辺に位置する５つの未利用財産を対象に「中心市街地周辺におけるサウンディング型市場調査」を実施するとともに、同じく 10 月には「未利用地の有効活用に係る市民アンケート（キセラ川西周辺）」を実施し、それらの結果を踏まえ、対象地ごとのエリアコンセプトを設定したところである。

また、令和６年度末に市場性・市民ニーズがともに高かった「旧文化会館等」「川西警察署前市有地」に関して先行的に土地利用を図った。

今回は、「旧分庁舎」について、土地売却による活用をするため、民間事業者から広く企画提案を募集する「公募型プロポーザル方式」により売却先を決定しようとするものである。

1-2　募集内容

今回、提案募集する事業対象地「旧分庁舎」を含むエリアのコンセプトは、サウンディング型市場調査結果と市民アンケート結果を踏まえ、「住居・福祉エリア」と設定している。

「旧分庁舎」に関しては、住居・福祉エリアではあるが、中心市街地活用化計画の対象エリアともなっている。

現在作成中である「第４期川西市中心市街地活性化基本計画」では、「こどもが育ち、にぎわい息づくまちなか空間を創出する」を目標として掲げ、キセラ川西をエリアの拠点とし、新たなにぎわい拠点が生まれる仕組みづくりを進めるとともに、子どもや子育て世代が楽しく過ごせる持続的なにぎわいの創出をめざし、エリア全体の活性化を進めることとしている。

そのような背景から、多世代が「楽しく充実した日常」を過ごせるような生活環境を整え、中心市街地周辺地域はもとより、まち全体のにぎわい創出に好影響を及ぼすことをめざし、「旧分庁舎」跡地において、商業施設を含んだ施設を整備する提案を募集する。

1-3　募集要項の位置付け

本募集要項は、未利用財産のうち「旧分庁舎」に係る公募型プロポーザルを実施するに当たり、市が事業者を選定するために必要な事項を定める。

あわせて、添付資料として様式集を募集要項とともに川西市都市政策部資産活用課ホームページ
(https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/business/nyusatsu/1004244/1004245/1023366.html)
(以下「市ホームページ」という。)で公表し、希望者に 22 ページ掲載の資料集を貸与する。

1-4　事務局

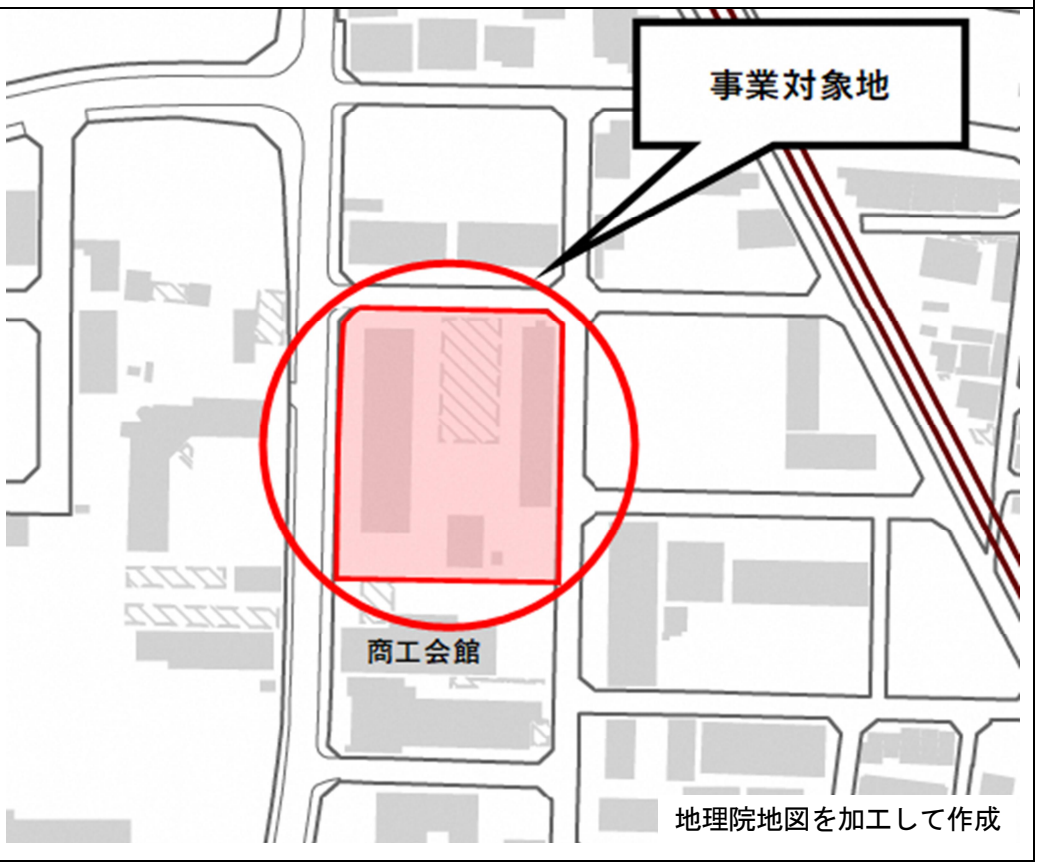
〒666-8501　川西市中央町 12 番１号
川西市都市政策部資産活用課
担当：羽尻（ハジリ）
TEL：072-740-1403（直通）／FAX：072-740-1317
E-mail:kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

1-5　募集スケジュール

募集要項の公表	令和７年１２月１日(月)
↓	
現地見学会の参加申込期限	令和７年１２月１９日(金)
↓	
現地見学会	令和７年１２月８日(月)～令和７年１２月２６日(金)
↓	
質問受付	令和７年１２月１日(月)～令和８年１月１６日(金)
↓	
質疑回答	令和８年１月下旬
↓	
参加申込書類受付期限	令和８年２月１３日(金)
↓	
参加資格確認結果の通知	令和８年２月下旬
↓	
事業提案書受付期限	令和８年３月３１日（火）
↓	
プレゼンテーション審査	令和８年４月下旬
↓	
優先交渉権者の決定	令和８年５月上旬
↓	
土地売買契約書の締結	令和８年６月下旬
↓	
土地の引渡し	令和８年７月頃予定

第２章　事業対象地の概要

2-1　事業対象地の位置図

広域図	 地理院地図を加工して作成
位置図	 地理院地図を加工して作成

2-2　事業対象地の概要

旧分庁舎等				
所在地	川西市出在家町１６番、１７番			
土地所有者	川西市			
土地面積	3,744.35 ㎡（実測・公募）令和７年８月１９日地積更正 隣接者と境界確認済み			
用途地域	近隣商業地域			
建蔽率	80%			
容積率	300%			
埋蔵文化財保蔵地	無			
周辺道路	西側　市道４号(建築基準法第４２条１項１号）幅員約１２m 北側　市道 1252 号(建築基準法第４２条１項１号）幅員約５m 東側　市道 1246 号(建築基準法第４２条１項１号）幅員約６m			
現況	【旧分庁舎】 構　　造：鉄筋コンクリート造３階建 延床面積：1,807.19 ㎡ 築　　年：1977 年(昭和 52 年) 【車庫等５棟】 構　　造：鉄骨造平屋建 延床面積：884.13 ㎡ 築　　年：1977 年(昭和 52 年) ・旧分庁舎等の既存建物が存置している ・現状有姿での引渡しを行う ・事業者により既存建物解体工事を行う			
土壌汚染	資料集における調査結果のとおり			
地盤調査	未調査（調査予定なし）			
地下埋設物調査	未調査（調査予定なし）			
インフラ	上水道	市営水道	ガス	大阪ガス
	下水道	公共下水	電気	関西電力

第３章　土地の利用条件

3-1　活用に関する条件

「1-1 募集経過」「1-2 募集内容」を踏まえ、以下に記載する内容を満たす提案を行うこと。なお、民設民営を基本とし、市による施設所有や管理運営は想定していない。

(1)　整備する施設に関する条件

・整備する施設の一部又は全部を商業施設（店舗）とすること。
　※ここでいう商業施設（店舗）は、下記の建築物の用途区分のとおりとする。
・土地売買契約締結後、３年以内に新規建物の建築工事を着工すること。
・原則として、新規建物の建築工事着工から２年以内に開業（オープン）すること。

建築物の用途区分（建築基準法に基づく建築工事届の「用途」欄）	記号
日用品の販売を主たる目的とする店舗	08438
百貨店、マーケットその他の物販販売業を営む店舗（前項に掲げるもの、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）	08440
飲食店（次項に掲げるものを除く。）	08450
食堂又は喫茶店	08452
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）、直販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業所の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	08456
物品販売業を営む店舗以外の店舗（前項に掲げるものを除く。）	08460

(2)　地域貢献等に関する条件

基本性能	説明
①交通安全	交通渋滞対策をはじめ、川西北小学校の通学路及び周辺住宅に配慮した安全で円滑な交通環境とすること。 必要に応じて関係機関等と調整を行い、小学校等の施設に配慮した実現性のある提案に努めること。
②防災防犯	地震、雪害、風水害及び火災等の各種災害に対して本施設利用者のみならず周辺住民の安全性確保に配慮した施設計画とすること。
③環境配慮	ゼロカーボンシティの実現に向けた取組みに配慮すること。 建物、看板の意匠及び緑化等、景観について周辺との調和がとれていること。（例）再エネ設備導入、ZEB 化、EV の充電設備の設置など。
④地域活動	地域特性を活かした新たな交流・活動拠点創出に配慮した計画とすること。 （例）地域交流スペースの設置、地域イベントへの協力など。

3-2　土地の売却条件

土地の売却条件は、以下のとおりとする。

財産区分	普通財産
契約形態	土地売買契約 ※既存建物等については、現状有姿で引渡しし、解体・撤去を目的とした契約
最低売却価格	**最低売却価格 300,000,000 円** ※事業提案書における価格提案では、最低売却価格以上の提案とすること。 ※最低売却価格は、土壌汚染の状況及び建物のアスベスト除去を含む解体撤去費用を考慮し、更地での価格から解体撤去費用相当額を除いて算定。 ※既存建物内に残置されている備品等の残置物については市で撤去するため、当該解体撤去費用に含めないこと。 ※市で算定している解体撤去費用の開示は行わない。
用途	事業者は、本事業の用途以外で事業対象地を使用することはできない。
権利等	市の承諾を得ずに、事業対象地を譲渡・転売・貸付をすることはできない。
その他の条件	①契約締結日から１０年間は、契約当事者間において買戻し特約を付すものとする。 ②事業者が契約に定める義務等を履行しないときは、市は買戻期間満了の日までに売買物件の買戻しをすることができることとする。 ③契約締結日から１０年間は、提案事業の範囲の土地の用途を変更してはいけない。 　なお、提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守の上、市へ書面による申し出をし、協議すること。 ④契約締結後に土地及び建物等の品質又は数量に関して、この契約の内容に適合しない状態にあることを発見しても、売却金額の減額、履行の追完及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできない。（契約不適合責任） 　また、土壌汚染対策工事費が発生した場合、予期せぬ地中埋設物の存在が判明した場合、アスベストの数量に差異が生じた場合及び開発協議で道路後退等が生じた場合等であっても、売却金額の減額、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。 ⑤土壌汚染調査は資料集「土壌汚染調査報告書」を確認し、土壌汚染の状況を想定し、金額を提案すること。 　土壌汚染調査については、最低売却価格の算定のために行った自主的な調査であるため、土地引渡し後、事業者において県と協議し必要な調査を行うこと。 　また、市の調査結果は利用できないものとする。 ⑥事業対象地の引渡しについては、事業対象地引渡し時における現状有姿（既存建物、地中埋設物等土地に付着する全てを含む。）とする。あらかじめ資料集を閲覧した上で現地を十分見学・調査すること。 　なお、図面等と相違がある場合は現状を優先する。商業施設の設計における宅盤高、形状及び寸法を保証するものではないため、必要に応じ、事業者において現況測量等を実施すること。

3-3　土地利用用途の制限等

⑴　法令等の遵守

① 都市計画上の制限について

建築物の用途、建蔽率、容積率、高さ等については、現行の都市計画の制限に基づき計画すること。

② 川西市開発事業等に関する指導要綱

市では開発事業等に関する指導要綱が定められており、その内容を遵守すること。

詳細については、川西市都市政策部建築指導課へ問い合わせること。

③ 公害防止について

業務施設の建設･操業に当たっては、周辺住民の健康を保護し、地区の快適な生活環境を保全し、自然環境の保護を図るため、事業活動において発生する公害の防止について、公害関連諸法令に定める公害防止策を講じること。

なお、市においては、「川西市環境保全条例」により水質・騒音・振動等について環境基準が定められているため、遵守すること。

④ 屋外広告物の掲示について

屋外広告物の設置に関して、「兵庫県屋外広告物条例」が定められているため、地区計画及び当該条例等を遵守して、周辺環境と調和した色彩、デザインとなるよう配慮すること。

⑤ 景観法・川西市景観条例

景観法・川西市景観条例により、景観に影響を与える恐れのある一定規模を超える建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為、土地形質の変更及び物件の堆積行為については、景観法に基づく届出が必要となるため留意すること。

⑥ バリアフリー化について

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）及び兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 30 年兵庫県条例第 27 号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進すること。

⑦ その他

その他供給処理施設や開発関係については、各種関係機関と協議・調整を行うこと。

また、21 ページの物件調書に記載されている事項について遵守すること。

⑵　用途の制限

① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第１項から第４項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業種に供してはならない。

② 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号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用をしてはならない。

③ 換金性のある遊技場その他これらに類する施設の用に供してはならない。

④ 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の用に供してはならない。

3-4　設計及び施工に関する事項

(1)　事業計画書の承認

事業者は市との土地売買契約締結後、既存建築物解体工事着手前に提案書の内容に沿って既存建築物解体工事から新規建物建築工事に係る事業計画（以下「事業計画」という）を行い、事業計画書について、市の承認を受けることとする。

なお、提案書の内容を遵守することとし、原則提案書からの内容変更は認めない。市が必要と認めた場合のみ、事業計画の内容の一部を変更することについて、協議することができるものとするが、コンセプトや事業計画の内容が提案書の内容と比較して一貫性の欠くものは認められない。

(2)　市への報告

市があらかじめ定めた時期において工事の進捗状況を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告・説明等を行うこと。

(3)　既存建築物等の解体・撤去について

土地の引渡しは令和８年７月頃を予定している。対象地には建築物等が残置しており、老朽化が著しいことから、土地の引渡し後、速やかに事業者が既存建築物の解体工事を実施することとする。

解体作業の過程で市職員が適宜検査を行うこととし、施工完了後に報告書を提出すること。

解体作業の検査の内容・時期については、解体工事着手前に市と協議し決定するものとする。

【解体・撤去を条件とする建物】　※倉庫等の付帯施設を含む。

施設名	旧分庁舎
構造	RC 造 （地上３階）
延床面積	2,691.82 ㎡
建築年	1977 年（昭和 52 年）
アスベスト調査	令和７年度に市において実施している。詳細は資料集「アスベスト分析結果報告書」を確認し、建物のアスベスト除去を含む解体撤去費用を考慮すること。
PCB 処理対象物	PCB 処理対象物はない。

(4)　近隣への配慮など

① 近隣住民や工事関係者の安全を確保し、騒音、振動、臭気、光害、電波障害、粉じん等の発生及び交通渋滞、その他の環境保全に十分配慮すること。

② 近隣住民との調整や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行のため、安全監視員等を配置するなど安全を確保すること。

③ 工事や工程等の工夫により、工期の順守と短縮を図るとともに、適時近隣住民へ作業時間等の周知を図ること。

④ 施設建設に起因する騒音、振動、電波障害、日影等、周辺地域への影響については、事業者が適切に対応すること。苦情等があった場合には事業者が責任をもって誠実に対応すること。

⑤ 土曜・日曜・祝日・早朝・夜間の工事は行わないこと。

⑥ 関係する自治会及び利害関係者に対して十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、特に必要な事項については、覚書を締結するなど合意の形成を図るよう努めること。

⑸　地元説明会の実施

事業者は、既存建築物解体工事の着手前に事業計画等について地域への説明会を開催することとし、日時や開催場所等について、事前に市に報告するとともに、説明会実施後には市に結果報告を行うこと。

⑹　事業対象地の補修管理等について

土地の引渡し後は、事業者にて善良なる管理者の注意をもって維持管理を行うこと。また、道路等の公共物や構造物（境界杭、事業者が施工したものを含む。）の破損、汚れ等は事業者で維持管理・補修すること。

⑺　境界杭等の維持管理について

境界杭は重要なものであるため、厳重に維持管理すること。

境界杭を工事等で破損・紛失又は移動させた場合は、隣接者と立会いの上、事業者の費用と責任で原状回復すること。

⑻　報告協力について

土地の引渡し以降であっても、解体工事期間及び建設工事期間中、本市職員又は本市が認めた者が本件敷地に立ち入り、調査し、報告を求めることがある。

第４章　事業者の募集に関する事項

4-1　申込者の資格

(1)　申込者の構成

① 申込者は、単独の法人又は共同企業体とする。
　特別目的会社（SPC）を設立して契約することも可能とする。
② 共同企業体は、構成企業との調整を行うとともに、代表企業を定めること。
③ 代表企業、構成企業及び協力企業の役割分担を明確にすること。
④ 共同企業体を構成する法人は単独で申込みすることはできない。
　また、他の申込者の共同企業体の代表企業となることもできない。

※代表企業については、異なる共同企業体の「代表企業、構成企業、協力企業又は出店事業者」として参加（いわゆる相乗り）することは不可とする。ただし、構成企業、協力企業又は出店事業者については、異なる共同企業体の「構成企業、協力企業又は出店事業者」として参加することは、代表企業としての参加を除き、良識の範囲内で妨げないものとする。

※本件土地を建築等に応じた敷地割りをすることは可能とするが、その場合であっても、応募者（共同企業体の場合は代表企業）が一括して取得すること。
　なお、共同企業体での応募の場合においては、本件土地を複数の共同企業で共有により取得することは可能とする。

※出店事業者の複数事業者への出店意向については、良識の範囲内で妨げないものとする。
　ただし、申込事業者においては、提案する施設計画における出店事業者の出店意向表明書の提出を必須とする。

(2)　申込者の資格要件

　申込者は、以下の要件を全て満たさなければならない。

① 国内法によって設置された国内に本店又は主たる事務所を有する法人であること。
② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当しない者。ただし、その事実があった後３年を経過した者については、この限りではない。
③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続き開始の申立てがなされている者（計画認可決定後の者は除く。）など経営状態が著しく不健全でない者。
④ 市区町村税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者。
⑤ 不法な行為を行い、若しくは行う恐れがある団体若しくは法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若しくは法人でないこと。
⑥ 土地売買契約の締結に際し、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者であること。
⑦ 反社会的勢力及び次のａからｄに該当する者（以下、反社会的勢力と併せて「反社会的勢力等」という。）でないこと。
　ａ 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しく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者。
　ｂ 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ある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。
　ｃ 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。
　ｄ 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。

⑧ 役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力等でないこと。
⑨ 反社会的勢力等の事務所その他これらに類するものの用に供しようとしている者でないこと。
⑩ 反社会的勢力等に自己又は自社の名義を利用させている者でないこと。
⑪ 自ら又は第三者を利用して次の行為をしようとしている者でないこと。
a 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
b 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。

⑶ 事業者の費用負担

本事業（参加申込、審査、土地売買契約、既存建築物解体工事及び新規建物建築工事等）に係る一切の費用は事業者負担とする。

⑷ その他

本募集要項その他本市が定めたルールに反するときは、失格になる場合がある。

4-2 募集要項の公表

⑴ 公表方法

募集要項及び様式集は市ホームページにおいて公表する。
なお、資料集については公表しないため、申出者に収録したDVDの貸与を行うので、希望者は「1-4事務局」に記載の窓口まで申し出ること。
募集要項、様式集及び資料集については、本公募の目的以外には使用しないこと。

⑵ 公表日時

令和７年１２月１日（月）

4-3 現地見学会

現地見学会を下記期間で随時開催するが、参加は任意とする。

⑴ 見学期間

令和７年１２月８日（月）～令和７年１２月２６日（金）※土日祝は除く。９時～16時

⑵ 申込期間

令和７年１２月１日（月）～令和７年１２月１９日（金）

⑶ 申込受付方法

参加申込は見学希望日の１週間前までに行うこと。
現地見学会参加申込書（様式１）をE-mailで提出すること。
なお、件名を「現地見学会申込（事業者名）」とし、ファイルを添付して送付すること。
電話での申込受付は行わない。

⑷ 集合場所・日時

集合場所・日時を含め、別途E-mailで通知する。

⑸ その他留意事項

① １法人につき、参加人数は原則４名までする。
② 当該申込みは現地見学会に対する申込みであり、公募型プロポーザルへの参加については、別途申込みすること。
③ 見学会当日は、原則として質疑応答は行わない。
④ 指定された場所以外の写真撮影は禁止とする。
⑤ 車で来場する場合は、申込書に記載すること。

4-4　募集要項に関する質問及び回答

⑴　質問受付期間

令和７年１２月１日（月）から令和８年１月１６日（金）17 時 00 分まで

⑵　質問受付方法

公募型プロポーザル募集に関する質問書（様式２）に記入の上、E-mail により提出すること。

なお、メールの件名を「募集要項に関する質問書（事業者名）」とし、ファイルを添付して送付すること。

電話での質問の受付は行わない。

⑶　回答の公表

質問に関する回答は市ホームページで公表し、令和８年１月下旬を予定している。また、回答の公表をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足等を行うこととする。

なお、事業者名の記載がない場合や意見表明と解されるものについては回答しないことがある。

質問を行った事業者名等は公表しない。

4-5　参加申込に関する手続き

⑴　申込方法

参加申込みを予定する単独の法人又は共同企業体は、以下⑶に示す申込書類を郵送又は事務局まで持参すること。郵送の場合、「1-4 事務局」に記載する宛先まで受付期限必着で送付すること。なお、参加申込みを行わなければ、事業提案書の提出はできない。

⑵　参加申込受付期間

令和８年２月１３日（金）17 時 00 分まで

⑶　申込書類

申込者は、以下の書類を提出すること。また、提出に当たっては「4-7 申込みに関する留意事項」を参照すること。

内容	部数
①　参加申込書【様式３】	１部
②　委任状（共同企業体での申込みの場合）【様式４】	１部
③　法人概要・事業経歴書【様式５】	１部
④　法人登記履歴事項全部証明書 発行後３か月以内の原本に限る。	１部
⑤　印鑑証明書 代表者の印など法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後３か月以内の原本に限る。	１部
⑥　定款（複写可）	１部
⑦　申込者（共同企業体の場合は代表企業及び構成企業）に係る法人案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）	１部

⑧　法人の経営状況等を説明する書類 a 前３事業年度の会社法に定める計算書類及び連結計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）並びに附属明細書又はこれらに相当する書類 b 上記に加え、キャッシュフロー計算書を作成している法人は前３期分の計算書 c 前３事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類 d 有価証券報告書（上場企業の場合）又はこれらに相当する書類 e 前３事業年度の法人税の税務申告書（修正申告がある場合は修正申告書を含む） f 勘定科目内訳書（法人税申告書添付）	各１部
⑨　納税を証明する書類等 a 市区町村税の納税証明書 本募集要項の公募開始日以降に発行された、課税されている全ての項目について未納がない旨の証明書（契約の権限を委任しない場合は本店、委任する場合は受任者となる支店等の所在地の市区町村が発行する納税証明書。所在地が市の場合は、市が発行する「納税証明書（指名願）」とする。） b 消費税及び地方消費税 未納がない旨の証明書（その３）又は（その３の３） c 法人税 本募集要項の公募開始日以降に発行された、未納がない旨の証明書（その３の３）（本店所在地を所管する税務署が発行する納税証明書） ※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式６】を提出すること。	各１部
⑩ 反社会的勢力の排除に関する誓約書【様式７】	１部

(4)　申込書類の受理

事務局は申込書類を受理したことを証するため、申込書に押印し、受付番号を記載の上、書類持参者にその複写を交付する。

(5)　申込者の資格審査

資格審査は、提出された申込書類について、「4-2 申込者の資格」に示す申込者の資格を満たしていることを事務局が確認する。

申込者が資格を満たしていないことが明らかになった場合は、本公募に係る審査を受ける資格を喪失するものとする。

なお、提出された書類において、当該申込者が申込資格を満たしていると判断しがたい場合は、当該申込者に確認を求める場合がある。

(6)　申込者の変更

参加申込書に記載された申込者及び共同企業体における代表企業を含む構成企業の変更は、原則として認めない。

(7)　参加申込後の辞退

申込後に申込を辞退しようとする場合は、参加辞退届【様式 11】を事務局に届け出るものとする。

参加申込後の辞退については、土地売買契約書の締結まではペナルティはないものとする。

(8)　申込者名の扱い

申込者名は一切公表しない。

4-6　事業提案書の提出

(1)　提出方法

「1-4 事務局」に記載の窓口に持参にて提出すること。

(2)　提出期限

令和８年３月３１日（火）17 時 00 分まで

(3)　事業提案書

資格確認終了後、令和８年２月下旬に申込者に結果を通知するとともに、資格確認通過者に対して事業提案書の提出を要請する。

事業提案書は、以下の書類を提出すること。「3-4 設計及び施工に関する事項」の事業計画書を作成する段階での内容変更がないように、事前に関係機関と調整の上、事業提案をすること。

また、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」を参照すること。

なお、提出に当たっては「4-7 申込みに関する留意事項」を参照すること。

内容	部数
① 事業提案書(表紙)【様式８】	15 部
② 事業提案書【様式９】 「１．目的・テーマ」及び「２．施設計画」については任意様式での提出を可とする。ただし、注意書きの内容について遵守すること。	15 部
③ その他添付書類【任意様式】 ・配置計画図 ・立面図 ・外観パース図 ・想定事業スケジュール ・事業収支計画書 ・出店意向表明書等（テナント）	各 15 部
④ 価格提案書【様式 10】	15 部

4-7　申込みに関する留意事項

(1)　申込資料に関する留意事項

① 押印が必要となる書類で提出部数が複数の場合、１部は押印されたもの（原本） とし、残りは押印を含んだ複写で可とする。

② 提出書類に押印する印鑑は、全て印鑑証明書と同一のものに限る。

③ 申込資料は、Ａ４ファイルに綴じ込んで提出すること。なお、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用するため、複写しやすい仕様にすること。

(2)　申込みに当たっての留意事項

① 複数提案の禁止

申込提案資料は、１申込者１提案とする。

② 費用の負担

事業提案に要する一切の費用は、申込者の負担とする。

③ 使用言語及び単位

事業提案に際して使用する言語は日本語、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こととする。

④ 禁止事項

本事業に従事する市職員及び審査委員会の委員から協力、助言等を受けることは一切できない。

⑤ 申込資料などの取扱い

a 著作権は申込者に帰属する。

b 申込書類を含めて、市（審査委員会を含む）が知り得た事項のうち、審査結果の公表やその他市が必要と認める場合を除き、原則としてその内容を他に漏らさないものとする。

c 申込者から提出されたものは、一切返却しない。

d 提出後の申込提案資料などの変更は原則として認めない。ただし、誤字などの修正はこの限りではない。

第５章　事業者の選定に関する事項

5-1　審査委員会の設置

市は最も優れた事業提案を選定するため、外部委員で構成する審査委員会を設置する。審査委員会は事業提案の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

また、申込者が１者であっても審査委員会を開催することとし、審査の結果「優先交渉権者なし」「次点交渉権者なし」とする場合がある。

審査委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表までは明らかにしない。なお、個人情報を保護する観点から委員名を非公開とすることができるとともに、申込者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から審査委員会の運営及び議事内容は非公開とする。

本募集要項の公募開始以降、申込者は審査委員会の委員、本事業に従事する市職員に対して接触することを禁止する。接触の事実が認められた場合は失格とする。

また、提案内容や審査内容等に関する問合せ等には一切応じないこととする。

5-2　優先交渉権者等の決定等

市は審査委員会の選定を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

市は優先交渉権者との交渉が整わない場合や優先交渉権者がその資格を喪失した場合は、次点交渉権者と交渉する。

5-3　選定方法

事業提案書に基づいて審査委員会でプレゼンテーション審査を実施し、審査項目に基づき審査・採点を行う。

また、プレゼンテーション審査までの期間中、提案内容について個別質問や補足資料の提出を求める場合がある。なお、開催日などの実施要領については別途通知する。

実施時間は、各事業提案書 50 分（提案 25 分、質疑 25 分）以内を目安とし、申込者側の出席者は説明者を含めて原則５人以内とする。

スクリーン及びプロジェクターは市で準備するが、パソコンその他の必要な機器は申込者で準備すること（スクリーン及びプロジェクターの持込みも可）。

5-4　申込資格の喪失

次の事項のいずれかに該当していることが判明した場合、その時点で市は申込者の資格を喪失させるものとする。

⑴申込資料に虚偽の記載がある場合

⑵企画、資金調達、設計、建設、工事監理並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するに当たって支障をきたす事実等が判明した場合

⑶他の申込者の提案を妨害するなど、公正な審査や手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合

⑷プレゼンテーション審査に欠席した場合

⑸その他公正な審査に影響を与える行為があった場合など、信頼関係を損なった場合

5-5　審査方針及び審査項目

事業提案書の内容について、次の審査項目等に基づき、審査委員会において審査を行う。

なお、募集要項に規定する諸条件に合致しない提案や前項の申込資格を喪失した者の提案は審査対象としない。

(1)　審査方針

審査は次のプレゼンテーション審査の全ての審査項目について、実現性・継続性も考慮した総合評価で審査する。

(2)　プレゼンテーション審査の審査項目及び審査の視点

審査項目			主な審査の視点	配点割合（%）
①	目的・テーマ	・事業実施方針 ・コンセプト	・本事業の募集の趣旨等の理解度を評価（10 点） ・本市の想定を上回る独自性や新規性を評価（５点） ・子ども・子育て世代に寄与する提案かどうかを評価（５点）	20
②	施設計画	・施設に導入する機能（店舗など）	・幅広い世代の日常生活の質が向上する提案かどうかを評価（10 点） ・既存商業施設に不足する業種・分野の提案かどうかを評価（10 点） ・導入機能同士の連携が図られ、相乗効果が得られるような提案かどうかを評価（10 点）	30
		・交通安全	・交通渋滞対策、通学時への安全配慮等を評価（５点）	5
		・防災防犯 ・環境配慮 ・地域活動 ・その他提案	・地域連携により防災防犯、地域活性化に寄与度を評価（４点） ・省エネ設備導入や環境問題への取組みを評価（４点） ・自治会及び周辺地域との連携や地域住民の交流拠点の形成を評価（４点） ・その他本市のまちづくりに寄与しているかを評価（３点） （例）SDGs の取組み、地元雇用　等	15
③	事業性	・事業体制 ・事業実現性	・事業実現可能な体制であるかを評価（３点） ・類似出店実績があるかを評価（２点） ・長期的に事業を実施するため、資金計画及び事業収支が矛盾なく根拠のあるものかを評価（５点）	10
合計				80

④	価格	提案売却価格	・申込者の中で最も高い提案売却価格（最高提案売却価格）を満点（20 点）とし、他の申込者については次の式により算定。 20 点×（提案売却価格）／（最高提案売却価格） ・最低売却価格（300,000,000 円）を下回る場合は、失格とする。	20
合計				20

【提案内容審査評価項目の採点基準】

評価	評価内容	評価係数
A	提案内容が特に優れている。	1.0
B	提案内容が優れている。	0.8
C	適切な提案がされている。	0.6
D	提案内容がやや劣っている。	0.3
E	提案に優れている点が認められない。	0.0

(3) プレゼンテーション審査の審査方法

各委員が前記(2)①目的・テーマ、②施設計画、③事業性について、提案内容審査評価項目の採点基準に基づき評価を行い、委員全員による評価の合計点数（400 点満点）に、④価格審査点（100 点満点）を加算した合計点（500 点満点）で審査を行う。

審査項目に基づく評価の最低基準点について、価格審査点を除く委員による評価の合計点が満点の６割以上であることとする。ただし、各審査項目に足切りの設定はしていない。

審査の結果は、合計点が最も高いものを優先交渉権者とする。また、次に合計点が高いものを次点交渉権者とし、優先交渉権者が辞退した場合は優先して交渉する。

なお、合計点が同点の場合は、最高得点と評価した委員が多いものを優先して決定する。

5-6 選定結果の通知

審査終了後、選定結果については、各申込者に書面にて通知する。

なお、選定理由・結果に対する問合せ及び異議等については一切応じないこととする。

5-7 選定結果の公表

選定結果（優先交渉権者及び次点交渉権者）は市ホームページで公表する。

なお、選定結果公表後、審査委員会において付された意見や、市議会等からの要望や意見がある場合、優先交渉権者は対応を検討し、土地売買契約締結に当たり、市との協議が必要になる場合がある。

第６章　土地売買契約に関する事項

6-1　契約等について

(1)　買受事業者の決定

市は、優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者における事業内容に関する合意を経て、市において優先交渉権者を買受事業者として決定した後、土地売買契約締結の手続きを行う。

(2)　土地売買契約の締結

買受事業者決定の日の翌日から起算して７日以内（土日祝日を除く）に土地売買契約書により土地売買契約を締結しなければいけない。

なお、土地売買契約書に貼付する収入印紙に要する費用は買受事業者負担とする。

(3)　売買代金の支払い

契約締結時に全額を支払う。

なお、売買代金の納付があった時点で、市は次点交渉権者に対し文書で通知を行い、次点交渉権者はその地位を喪失するものとする。

(4)　所有権の移転

契約締結後、売買代金の完納が確認でき次第、所有権移転登記の手続きを進める。

所有権移転登記は、市で行うが、登記手続きに必要となる一切の諸費用（登録免許税等）は買受事業者負担となる。

所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を行う。

6-2　優先交渉権者との協議が整わない場合の措置

(1)　協議が不調の場合

市がやむを得ないと認める場合を除き、優先交渉権者決定から買受事業者決定までの期間内に優先交渉権者との協議が整わず契約が締結できない場合は、交渉を終了し、市は優先交渉権者の地位を一方的に喪失させることができるものとする。

このほか、買受事業者決定までの間に優先交渉権者が「5-4 申込資格の喪失」に示す申込資格の喪失に示すいずれかの事項に該当した場合、優先交渉権者の地位は喪失するものとする。

(2)　優先交渉権者が自ら辞退した場合

優先交渉権者自らが辞退した場合は、優先交渉権者の地位を喪失し、地位の譲渡はできないものとする。

なお、共同企業体の代表企業又は構成企業から辞退の申し出があり、市が残る構成企業で事業を履行できないと認める場合には、優先交渉権者の地位を一方的に喪失させる場合がある。

(3)　次点交渉権者との協議

上記(1)(2)のいずれかの事由により優先交渉権者がその地位を喪失した場合、市は次点交渉権者と買受事業者決定に関する協議を行う。

6-3　土地売買契約を締結するまでの間の事業対象地の利用

土地売買契約を締結するまでの間、事業（予定）者は事業対象地を一切使用することはできない。

ただし、測量、ボーリング調査等、土地の区画形質に重大な変更を与えない一時的な使用行為であるなど、現在の土地利用に支障を与えず、市が必要と認めた場合はこの限りではない。

6-4　事前承認事項

以下の行為をする場合は、事前に市の承認を得なければならない。

(1)　事業計画書を提出するとき。

(2)　事業対象地及び施設の一部又は全部を譲渡・転売又は貸付しようとするとき。

(3)　施設建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて事業対象地の現状を改変しようとするとき。

(4)　申込時に提出した事業提案書に記載する内容と異なる整備を行おうとするとき。
(5)　施設を事業提案書に記載した用途以外の用途に供しようとするとき。
(6)　契約締結後、３年以内に新規建物の建築工事を着工できないとき。また、新規建物の建築工事着工から２年以内に開業（オープン）できないとき。

6-5　届出義務

事業者は、会社更生法に基づく更生手続開始や民事再生法に基づく再生手続開始などの申立てがあった場合のほか、称号、住所又は代表者等に変更が生じたときは直ちに市へ届け出ることとする。

6-6　買戻特約、契約解除及び損害賠償など

(1)　事業者が、契約に定める義務等を履行しないときは、市は買戻期間満了の日までに売買物件の買戻しをすることができることとし、その期間は、土地売買契約の締結の日から 10 年間とする。
(2)　事業者が、契約に定める土地の利用条件、管理責任、使用・収益権の制限、土地の権利譲渡の制限、用途制限、所有権の移転等の禁止の規定に違反したとき若しくは契約の解除に該当した場合は、売買代金の 100 分の 30 に相当する額を違約金として徴収する。
(3)　市が本項目の(2)の確認のために実地調査を求め、事業者が正当な理由なく拒み、妨げ若しくは拒否した場合は、 売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金として徴収する。
(4)　市が売買物件の買戻しを行うときは、事業者が支払った土地売買代金を返還する。
ただし、当該返還金には利息を付さない。
(5)　市が、売買物件の買戻しを行うときは、事業者が負担した売買物件の所有権移転登記に要した費用、建物の解体及び撤去の工事に要した費用又は売買物件に支出して必要経費、有益費その他一切の費用並びに契約に要した費用は返還しない。
(6)　市が、売買物件の買戻しを行うときは、事業者が支払った違約金は返還しない。
(7)　買戻期間満了後、事業者からの申出により、市は買戻特約の抹消登記を行う。
その際の登録免許税についても事業者の負担となる。
(8)　事業者が売買契約に基づく義務等を履行しない場合の契約解除又は買戻権の行使で、市に土地を返還する場合は、市が指定する期日までに更地にするものとする。ただし、市が認めたときは、現状のまま返還することができることとするが、事業者の責めに帰すべき事由により市に損害を与えているときは、事業者は、その損害に相当する額を支払うものとする。
(9)　土地売買契約締結前に天変地異等の不可抗力により事業継続が困難となった場合等における扱いは、協議により定めるものとする。
(10) 事業者は事業者の責めに帰すべき事由により土地売買契約に違反して市に損害を与えた時は、当該損害を賠償しなければならない。

資料　物件調書

物件番号	７－５

所在地	川西市出在家町１６番、１７番

最低売却価格	300,000,000　円

地　　目	宅地			
現　　況	宅地		土地の状況	建物付
地　　積	登記簿	3,744.35㎡	実測	3,744.35㎡
接面道路の状況	西側【種別】市道（４号）（建築基準法第４２条１項１号）【幅員】約１２m 北側【種別】市道（１２５２号）（建築基準法第４２条１項１号）【幅員】約５m 東側【種別】市道（１２４６号）（建築基準法第４２条１項１号）【幅員】約６m			
用途地域	近隣商業地域		地区計画	無
土砂災害区域	無		埋蔵文化財包蔵地	無
ハザードマップ	洪水	有	内水	有
指定建ぺい率	８０ ％		指定容積率	３００ ％
土壌汚染	別途資料を確認すること			
上 水 道	市営水道		下 水 道	公共下水
電　　気	関西電力		ガ　　ス	都市ガス
校　　区	市立川西北小学校　　北西へ　　約500m			
	市立　川西中学校　　西へ　約1,200m			
公共施設等	キセラ川西プラザ　　南西へ　　約400m			
交通機関	能勢電鉄「絹延橋」駅　南東へ　約450m			

その他特記事項	
	①川西市では、開発行為に対し都市計画法・建築基準法などの法令や兵庫県・川西市の定める条例に加え「市域において行われる開発行為等の適切な規制・誘導を行うために必要な基準を定め、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の向上を図ることで、安全で安心かつ快適な住環境を実現すること」を趣旨とする川西市開発行為等指導要綱に基づき指導・協議を行っているため、事前に建築指導課と協議を行うこと。 ②都市計画法、建築基準法、建築基準条例、宅地造成及び特定盛土等規制法などの関係法令を遵守し、必要な事項について必ず関係部署と協議すること。 ③「建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律」について建築指導課と協議すること。 ④既設擁壁の安全性を明確にすること。また、安全性が確保できない場合はやり替えること。 ⑤近隣住民、地元自治会等に対し、開発計画及び建築計画等について十分説明すること。開発行為等において、新たな協議事項が発生した場合は、速やかに協議に応じるものとし、必要な措置を講じること。 ⑥駐車場法に基づく届出が必要となる可能性があるため、都市政策課（都市計画担当）に確認すること。 ⑦川西市景観条例に基づく届出が必要となる可能性があるため、都市政策課（都市計画担当）に確認すること。 ⑧兵庫県屋外広告物条例に基づく許可が必要となる可能性があるため、都市政策課（都市計画担当）に確認すること。 ⑨官民境界を遵守すること。 ⑩市道にかかる改築、占用等については、事前に道路法に基づく届出を行うこと。 ⑪給水計画（引込口径、給水方式等）については事前に水道課と協議すること。 ⑫上水道の配管状況を台帳閲覧して確認すること。 ⑬下水道の配管状況は台帳閲覧及び現調にて確認すること。 ⑭公共下水道に係る工事を実施する場合は、現地調査を十分に行い、下水道法に基づく許可申請・承認後着手すること。 ⑮既存公共汚水桝を、利用しない場合は本管付近で閉塞すること。その際も上記⑭の条件を遵守すること。 ⑯汚水排水計画において、公共汚水桝及び取付管の整備が必要となった場合は、自費で行うこと。 ⑰消防水利及び消防活動用空地の設置について事前に警防課と協議すること。

様式集・資料集

＜様式集＞

様式１	現地見学会参加申込書
様式２	質問書
様式３	申込書
様式４	委任状（共同企業体用）
様式５	法人概要・事業経歴書
様式６	納税義務に関する申立書
様式７	反社会的勢力の排除に関する誓約書
様式８	事業提案書（表紙）
様式９	事業提案書
様式 10	価格提案書
様式 11	参加辞退届

＜資料集＞

資料１	登記簿謄本
資料２	地積測量図等
資料３	既存建物図面
資料４	未利用財産の活用方針
資料５	市民アンケート集計結果
資料６	アスベスト分析結果報告書
資料７	地歴調査
資料８	土壌汚染調査報告書